

**PENGEMBANGAN REAL ESTATE SKALA KECIL SEBAGAI
SARANA PENGENDALIAN FENOMENA URBAN SPRAWL
(STUDI KASUS : KECAMATAN MENGANTI-GRESIK)**

Nama Mahasiswa : Aprilia Pridaningrum
NRP : 3212208005
Pembimbing : Ir. Purwanita Setijanti, Msc., PhD.
Co-Pembimbing : Dr. Ir. Eko Budi Santoso, Lic. Rer. Reg

ABSTRAK

Fenomena *urban sprawl* terjadi di Kabupaten Gresik, yang merupakan wilayah penyeimbang dan penerima dampak dari perkembangan kota Surabaya, terutama area perbatasan yang salah satunya adalah Kecamatan Menganti. Pengembangan real estate skala kecil merupakan salah satu aspek positif yang diharapkan dapat mengendalikan dampak *urban sprawl* yang terjadi. Oleh karena itu, diperlukan penelitian untuk mengetahui peran real estate skala kecil dalam mengendalikan dampak *urban sprawl*.

Penelitian ini merupakan *mixed method research*. Teori utama yang digunakan dalam penelitian ini adalah perkembangan kota, penataan real property (perumahan), dan pengendalian pembangunan. Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data dengan wawancara, kuisioner, dan observasi lapangan. Data yang didapat akan dianalisis menggunakan teknik multivariat untuk mengetahui pengaruh pengembangan real estate skala kecil dengan pengendalian *urban sprawl* di Kecamatan Menganti.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pengembangan real estate skala kecil merupakan pengendali *urban sprawl*. Peran pengembangan real estate skala kecil memiliki pengaruh yang kuat apabila diterapkan sebagai sarana pengendalian *urban sprawl*. Bentuk pengendalian *urban sprawl* dengan adanya perkembangan real estate skala kecil terjadi pada beberapa aspek, yaitu: pengendalian pertumbuhan penduduk, pengembangan jaringan infrastruktur, perencanaan tata ruang kota, kondisi sosial penduduk sekitar, penambahan sarana dan prasarana.

Kata Kunci : Real Estate Skala Kecil, *Urban Sprawl*, Pengendalian.

THE DEVELOPMENT OF A SMALL SCALE REAL ESTATE AS A CONTROL FACILITIES OF URBAN SPRAWL PHENOMENA (CASE STUDY : KECAMATAN MENGANTI-GRESIK)

Student name : Aprilia Pridaningrum
Student Identity Number : 3212208005
Supervisor : Ir. Purwanita Setijanti, Msc., PhD.
Co-Supervisor : Dr. Ir. Eko Budi Santoso, Lic. Rer. Reg

ABSTRACT

Urban sprawl phenomenon happen in Gresik, which is located as the impact receiver of Surabaya development, especially in the border areas, such as Kecamatan Menganti. The development of small-scale real estate is one of the positive aspects that are expected to control the impact of urban sprawl phenomenon. Therefore, this research is needed to determine the role of small-scale real estate to control the impacts of urban sprawl.

This study is a mixed method research. The main theory that are used in this research are: the development of the city, the arrangement of real property (especially residential), and the development control. This study used interviews, questionnaires, and field observations as data collection techniques. Datas that obtained were analyzed using multivariate techniques to determine the effect of small-scale real estate development in controlling urban sprawl in Kecamatan Menganti.

The results of this research indicate that development of small-scale real estate can control urban sprawl. The existence of small-scale real estate development has a strong effect when applied as a means of controlling urban sprawl. The positive impact of small-scale real estate development occured in several aspects, such as: control of population growth, the development of infrastructure, spatial planning, social conditions, the additional of facilities and infrastructure.

Key words: Small-scale Real Estate, Urban Sprawl, Control.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1. Pendahuluan

Pada bab ini membahas mengenai kajian teori yang digunakan untuk membantu menjawab permasalahan serta pertanyaan penelitian yang ada. Teori yang terdapat dalam penelitian dibagi menjadi beberapa bagian, yaitu: perkembangan kota, *urban sprawl*, real estate skala kecil, peraturan pemerintah yang terkait, pengendalian, dan kajian dari penelitian terdahulu yang telah dilakukan.

2.2. Perkembangan Kota

Perkembangan suatu kota mendapat banyak pengaruh dari konsentrasi penduduk yang tinggal dalam area perkotaan tersebut, didukung oleh berbagai kegiatan dan peluang yang dapat memicu terjadinya proses urbanisasi. Kota memiliki berbagai arti dan klasifikasi yang mempengaruhi perkembangannya. Peningkatan kualitas kehidupan selain ditimbulkan oleh adanya proses perkembangan kota, seringkali muncul akibat peningkatan kegiatan dan pertumbuhan kota. Kota-kota di Indonesia pada beberapa tahun mendatang cenderung akan terus berkembang baik secara demografis, fisik, maupun spasial.

2.2.1. Konsep Perkembangan Kota

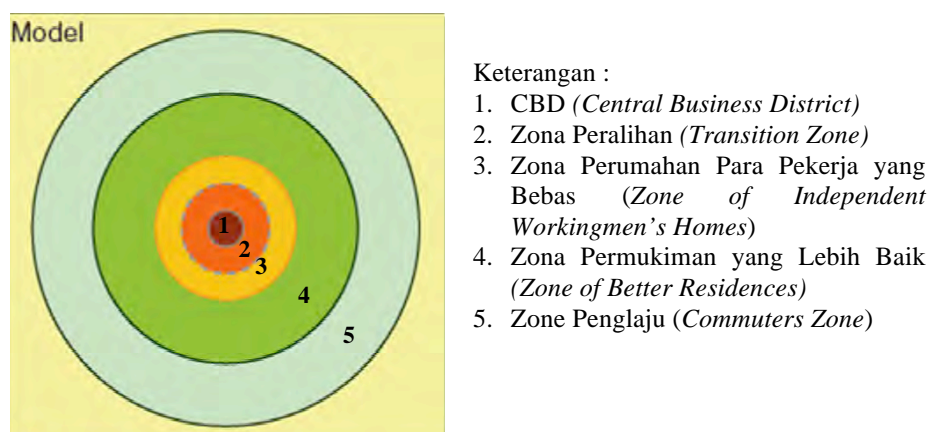
Perkembangan suatu kota secara fisik menurut Branch (1996), dapat dicirikan dari kondisi penduduk yang semakin meningkat dan padat, kondisi antar bangunan yang semakin rapat, wilayah permukiman terbangun yang cenderung makin luas, dan makin lengkapnya fasilitas kota yang mendukung kegiatan sosial dan ekonomi kota. Perkembangan kota dari aspek fisik dapat dilihat dari tahapan perkembangan pada zona-zona kegiatan kota. Perkembangan kota secara fisik dapat diakibatkan dari kondisi penduduk dan kegiatan kota yang meningkat sehingga mengakibatkan tahapan perkembangan kota terutama perkembangan

perumahan dan fasilitas yang semakin padat hingga menyebar ke wilayah pinggiran kota.

Teori mengenai struktur perkotaan dijelaskan oleh Chapin (1985), bahwa perkembangan kota dapat dilihat melalui pergeseran perumahan penduduk serta perkembangan kegiatan kota lainnya. Secara umum terdapat 3 (tiga) model teori spasial klasik untuk menggambarkan struktur ruang kota, yaitu teori konsentris yang dikemukakan oleh E.W.Burgess (1925), teori sektor yang dikemukakan oleh Homer Hoyt (1939), dan teori inti ganda yang dikemukakan oleh C.D.Harris dan F.L.Ullman (1945).

1. Teori Konsentris (Ernest W Burgess)

Teori perkembangan kota berupa model konsentris (*the concentric theory*) menurut E.W. Burgess (1925) dalam Yunus (1999), bahwa sebuah kota yang besar mempunyai kecenderungan berkembang ke arah luar di semua bagian-bagiannya secara konsentrik. Masing-masing zona tumbuh sedikit demi sedikit ke arah luar, sehingga pola keruangan yang dihasilkan akan berbentuk seperti lingkaran yang berlapis-lapis, dengan daerah pusat kegiatan sebagai inti. Kondisi setiap orang ingin sedekat mungkin dengan pusat kota merupakan kecenderungan yang alamiah, dan sebagai wujudnya adalah dengan perkembangan kota yang berbentuk konsentrik dengan pusat kota sebagai inti dari kota, dapat dilihat pada gambar 2.1.



Gambar 2.1. Teori Konsentris (E.W. Burgess)

Sumber : Breter, 2001

2. Teori Sektoral (Hommer Hoyt)

Pada dasarnya perkembangan kota dengan berbentuk pita terjadi sebagai akibat peningkatan sistem jaringan jalan dan pertumbuhan lalu lintas kendaraan bermotor. Secara alamiah, kecenderungan setiap orang membangun aktivitas sedekat mungkin dengan jalur jalan utama, penggunaan lahan membentuk sektor-sektor yang berbeda sesuai dengan perkembangan daerah baru.



Keterangan :

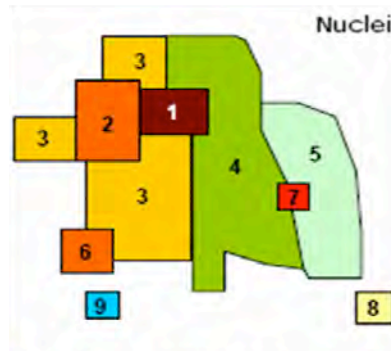
1. CBD (*Central Business District*)
2. Zona tempat grosir dan manufaktur (*Zone of Wholesale Light Manufacturing*)
3. Zona permukiman kelas rendah
4. Zona permukiman kelas menengah
5. Zona permukiman kelas tinggi

Gambar 2.2. Teori Sektoral (Hommer Hoyt)

Sumber : Breter, 2001

3. Teori Inti Ganda (Haris dan Tillman)

Teori ini menjelaskan bahwa pertumbuhan kota satelit dapat terjadi apabila besaran kota telah mencapai ukuran tertentu, yang berkembang di sekitar kota utama (metropolitan) dan secara sosial ekonomi masih bergantung pada kota induknya. Bahwa suatu kota tidak hanya terdapat satu CBD saja, tetapi bisa beberapa CBD, dan banyak diterapkan di kota-kota megapolis.



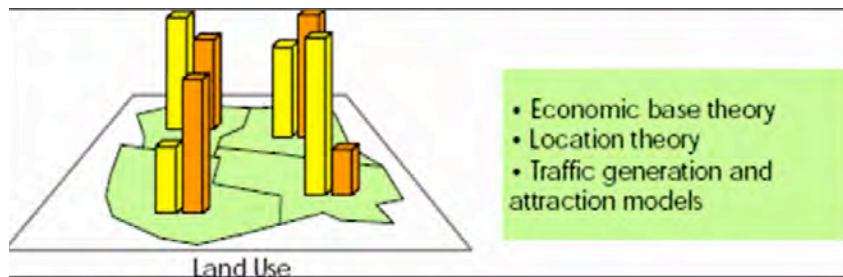
Keterangan :

1. Zona PDK (CBD)
2. Zona terdapatnya grosir dan manufaktur
3. Zona pemukiman kelas rendah
4. Zona pemukiman kelas menengah
5. Zona pemukiman kelas tinggi
6. Zona daerah manufaktur berat
7. Zona daerah luar PDK
8. Zona daerah pemukiman sub urban
9. Zona daerah industri sub urban

Gambar 2.3. Teori Inti Ganda (Haris dan Tillman)

Sumber : Breter, 2001

Seiring perkembangannya, suatu kota tumbuh berkembang mengikuti dinamika perkembangan sesuai dengan kondisi kota tersebut seperti yang terjadi di kota-kota besar. Adanya pengelompokan fungsi-fungsi yang sejenis menimbulkan keuntungan tersendiri, yaitu peningkatan konsentrasi pelanggan-pelanggan potensial dan memudahkan dalam membandingkan satu sama lain. Ilustrasi perkembangan kota dapat dilihat pada gambar 2.4.



Gambar 2.4. Ilustrasi Perkembangan Kota
Sumber : Breter, 2001

Pada gambar 2.4 dapat dilihat bahwa suatu perkembangan kota mengikuti pola kegiatan dengan mengadopsi teori basis ekonomi, teori lokasi dan teori model bangkitan dan tarikan lalu lintas (Breter, 2001). Pembangunan kota terus berlanjut akibat proses urbanisasi sehingga menyebar ke bagian pinggir kota, yang berakibat pada perubahan struktur ruang dan bentuk kota (Burnley dan Murphy 1995; Davis et al. 1994; Nelson 1992).

Burnley dan Murphy (1995) menjelaskan pembangunan *sub-urban* dapat berakibat tidakseimbang wilayah perkotaan karena wilayah *sub-urban* yang dibangun belum dilengkapi jaringan infrastruktur yang memadai. Pernyataan tersebut diperkuat oleh Herbes (1987), yang menyatakan bahwa daerah *sub-urban* yang baru dibangun oleh arus urbanisasi tumbuh dan berkembang mengikuti pola perkampungan sesuai dengan kondisi sosial ekonomi masyarakatnya. Proses pembangunan kota membawa akibat ketidakseimbangan wilayah, namun dengan adanya literatur tentang perencanaan wilayah dapat dijadikan sebagai dasar untuk mempersempit terjadinya ketidakseimbangan wilayah (Bahl dkk, 1992). Menurut Asy'ari (1993), sebuah kota dapat terbentuk secara sengaja dibangun oleh

pemerintah dengan suatu perencanaan di suatu lahan kosong sesuai dengan tujuan tertentu.

Salah satu teori yang menjelaskan gejala perkembangan kota adalah ‘teori kekuatan dinamis’ yang dikemukakan oleh Colby (1959). Salah satu hal yang mendasari teori ini adalah persepsi penduduk yang berbeda, sehingga timbul kekuatan-kekuatan yang menyebabkan pergerakan penduduk yang mengakibatkan terjadinya perubahan penggunaan lahan di luar kota atau daerah pinggiran kota. Kekuatan tersebut adalah kekuatan sentripetal, kekuatan sentrifugal, kekuatan lateral, dan kekuatan in-situ. Kekuatan-kekuatan inilah yang mengakibatkan terjadinya densifikasi permukiman di daerah pinggiran kota. (Colby, 1959).

2.2.1.1. Perkembangan Kota terhadap Daerah Perbatasan

Perkembangan kota menurut Spencer (1979), proses perkembangan kota ke arah pinggiran yang terjadi secara alamiah, merupakan suatu gejala sub-urbanisasi yang tidak terencana, sehingga terjadi perluasan kota secara liar dan tidak terkendali. Hal ini merupakan dampak negatif perkembangan permukiman pinggiran kota. Kecenderungan perkembangan pinggiran kota mengindikasikan kawasan tersebut menjadi ‘*exurban area*’, yakni berkembangnya kawasan perkotaan yang baru penduduknya dalam jumlah besar yang berasal dari kota dan berpindah karena tertarik oleh tempat tinggal baru atau kesempatan kerja, namun secara sosial-ekonomi mereka masih tetap berorientasi ke kota inti, dan dampaknya tentu saja jumlah penglaju akan makin membesar.

Perkembangan kota yang pesat pada akhirnya akan mendesak wilayah-wilayah pinggiran kota atau daerah desa-kota, yaitu zona transisi dalam penggunaan tanah, keadaan sosial dan karakteristik demografi yang terletak antara area urban dan sub-urban yang terus menerus berkembang dari pusat kota, serta *rural hinterland* yang mempunyai ciri ketidakhadiran perumahan pedesaan, sarana-prasarana yang tidak lengkap, zona yang tidak terkoordinasi atau tidak tersentuh perencanaan, perluasan area dari batas politik sebuah kota dengan kepadatan penduduk yang lebih padat dari desa-desa di sekitarnya.

2.2.2. Urban Sprawl

Urban sprawl menurut Wright dalam Mattern (2005), merupakan sebuah fenomena yang sering terjadi di kota-kota besar dengan tingkat kepadatan penduduk yang semakin tinggi dan peningkatan aktivitas ekonomi kota. Awal munculnya fenomena *Urban sprawl* terjadi setelah akhir perang dunia kedua dan menjadi tren masyarakat Amerika pada saat itu. Selama perang dunia kedua, berkurangnya pelayanan kota menyebabkan terjadinya masalah kemacetan, polusi, dan ketidakmampuan sistem pembuangan limbah di pusat kota. Permasalahan ini menyebabkan penduduk Amerika tidak merasa nyaman tinggal di pusat kota dan lebih menyukai tinggal jauh dari pusat kota, yang sering dinamakan sebagai impian penduduk Amerika. Penduduk Amerika dapat mengurangi biaya pembayaran pajak dengan tinggal jauh dari pusat kota.

Tabel 2.1 Pengertian *Urban Sprawl*

Sumber	Pengertian <i>Urban Sprawl</i>
Harvey and Clarck (1971)	<i>Urban sprawl refers to continous expansion around large cities, where by there is always a zone of land that is in the process of being converted from rural to urban use.</i>
Northam (1975)	<i>Urban sprawl refers to the areal expansion of urban concentration beyond what they have been. Urban sprawl involves the conversion of land peripheral to urban centers that has previously been used for non urban uses to one or more urban uses.</i>
Domouchel (1975)	<i>Urban sprawl can be defined of growth of metropolitan area through the process of development of miscellaneous types of land use in the urban fringe areas.</i>
Stanley (1999)	<i>Urban sprawl</i> adalah proses perembetan kenampakan fisik kekotaan ke arah luar kota, yaitu daerah pinggiran kota (<i>urban fringe area</i>).
Kelly (2001)	<i>Urban sprawl</i> adalah suatu tipikal karakteristik yang ditunjukkan oleh pemanfaatan lahan yang tidak perlu, pemecahan daerah terbuka (<i>open space</i>), adanya celah yang lebar antara pembangunan dan penampilan yang menyebar, pemisahan penggunaan wilayah, dan adanya kesenjangan antara <i>public space</i> dengan <i>community center</i> .
Spencer (1979)	Proses perkembangan kota ke arah pinggiran yang cenderung alamiah, merupakan gejala sub-urbanisasi prematur dan secara acak, sehingga menciptakan perluasan kota yang liar dan tidak teratur, tidak terkendali yang disebut sebagai gejala <i>urban sprawl</i> .
Angel et al. (2007)	Suatu perluasan wilayah kota menjauhi pusat, penurunan kepadatan di perkotaan secara konstan dan peningkatan konsumsi lahan oleh penduduk

	perkotaan, proses suburbanisasi yang berlanjut, peningkatan proporsi penduduk yang menetap dan bekerja di pusat kota metropolitan, menurunnya keteraturan daerah terbangun di perkotaan dan jumlah ruang terbuka dengan luas yang mengecil, dan peningkatan kepadatan perkotaan hingga ke daerah ekspansi perluasan kota.
Tacoli (2003).	Situasi yang menunjukkan ketidakmampuan pemerintah dalam menyediakan sejumlah prasarana dan fasilitas perkotaan disebabkan karena pengurangan investasi pemerintah pusat, atau gagalnya pemerintah untuk menghasilkan pendapatan di tingkat daerah

Sumber : Analisa Pustaka Peneliti, 2013

Dari beberapa penjabaran pengertian *urban sprawl* pada tabel 2.1, dapat disimpulkan bahwa pengertian *urban sprawl* yang digunakan dalam penelitian ini adalah suatu fenomena pertumbuhan kota secara menyebar dan acak, proses peningkatan lahan terbangun melalui pertumbuhan ke arah pinggiran kota dan pemadatan di perkotaan, pemanfaatan lahan yang tidak terkendali dan peningkatan areal lahan terbangun di perdesaan, serta berkurang/hilangnya lahan pertanian yang tidak diimbangi dengan penyediaan infrastruktur.

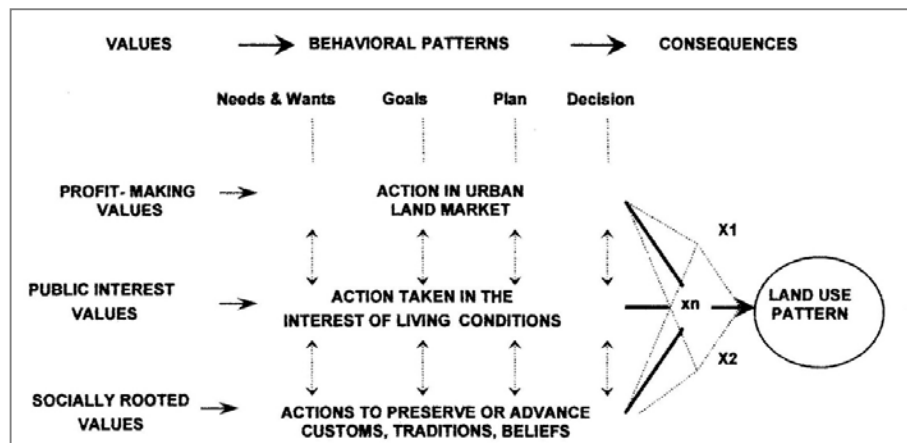
Dalam penelitian berjudul “*Wrestling Sprawl to the Ground : Defining and Measuring an Elusive Concept*”, oleh George Galster, Royce Hanson, Michael R. Ratcliffe, Harold Wolman, Stephen Coleman dan Jason Freihage pada tahun 2001, terdapat 6 (enam) kategori umum definisi *sprawl*, yaitu:

1. *Sprawl* didefinisikan sebagai satu atau lebih pola yang ada perkembangan.
2. *Sprawl* didefinisikan sebagai proses pembangunan yang terjadi selama beberapa waktu sebagai daerah perkotaan yang berkembang.
3. *Sprawl* didefinisikan dengan contoh, mengacu pada kepadatan rata-rata daerah perkotaan tertentu.
4. *Sprawl* digunakan sebagai pertimbangan estetika tentang pola pembangunan perkotaan secara umum.
5. *Sprawl* merupakan penyebab eksternalitas, seperti ketergantungan mobil tinggi, isolasi kemiskinan.
6. *Sprawl* merupakan konsekuensi atau efek dari beberapa variabel independen, seperti sebagai pemerintah daerah terfragmentasi, 'miskin' perencanaan, zonasi atau eksklusif.

Terjadinya *Sprawl* menurut Ewing (1997) dalam Belmont (2002), tidak sepenuhnya disebabkan oleh adanya tekanan pasar, namun juga hasil dari subsidi dan tidak sempurnanya pasar yang berupa sarana dan prasarana, antara lain sistem transportasi perkotaan yang cenderung menggunakan kendaraan pribadi daripada menggunakan kendaraan umum, pembangunan jalan tol, jalan arteri, jalan layang, simpang susun yang mengakibatkan penggunaan mobil pribadi semakin meningkat dan fenomena *urban sprawl* akan terus terjadi. Seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk perkotaan serta tuntutan kebutuhan kehidupan dalam berbagai aspek politik, ekonomi, sosial, budaya dan teknologi telah mengakibatkan peningkatan kegiatan penduduk perkotaan. Baik jumlah penduduk perkotaan maupun kegiatan penduduk perkotaan yang telah menyebabkan meningkatnya kebutuhan ruang kota yang besar. Oleh karena ketersediaan ruang di dalam kota tetap dan terbatas, maka kebutuhan ruang untuk tempat tinggal dan kedudukan fungsi-fungsi, akan mengambil ruang di daerah pinggiran kota.

Urban sprawl terjadi dengan ditandai adanya alih fungsi tata guna lahan yang terdapat di sekitar kota yang disebabkan oleh keterbatasan lahan yang ada di pusat kota. Chapin (1957) mengidentifikasi tiga faktor yang berperan besar dalam menentukan tata guna lahan (gambar 2.5), yaitu:

1. Faktor ekonomi, yang berorientasi kepada kepentingan pengembangan modal finansial (*profit making values*).
2. Faktor pemenuhan kebutuhan dasar dan menjaga keberlangsungan hidup masyarakat umum (*public interest values*).
3. Faktor nilai-nilai sosial bertumbuhkembang di daerah dimana lahan itu berada (*socially rooted values*).



Gambar 2.5. Hubungan antara faktor-faktor penentu dalam pemanfaatan lahan
Sumber : Chapin (1957)

Secara nalar, Chapin mungkin menghilangkan kepentingan politik (*political values*) karena secara prinsip politik suatu negara didedikasikan menjaga keberlangsungan hidup rakyatnya (*public interest values*). Hal ini tidak selalu benar, karena memberikan tempat khusus pada *political interest* menduduki posisi strategis apabila diterapkan di negara dengan praktek-praktek sentralisasi politik yang kental seperti Indonesia. Negara dengan sentralisasi kebijakan politik yang masih kental seperti Indonesia, terdapat 4 (empat) faktor penentu tata guna lahan, yaitu faktor ekonomi, kebutuhan masyarakat, nilai-nilai sosial, dan politik.

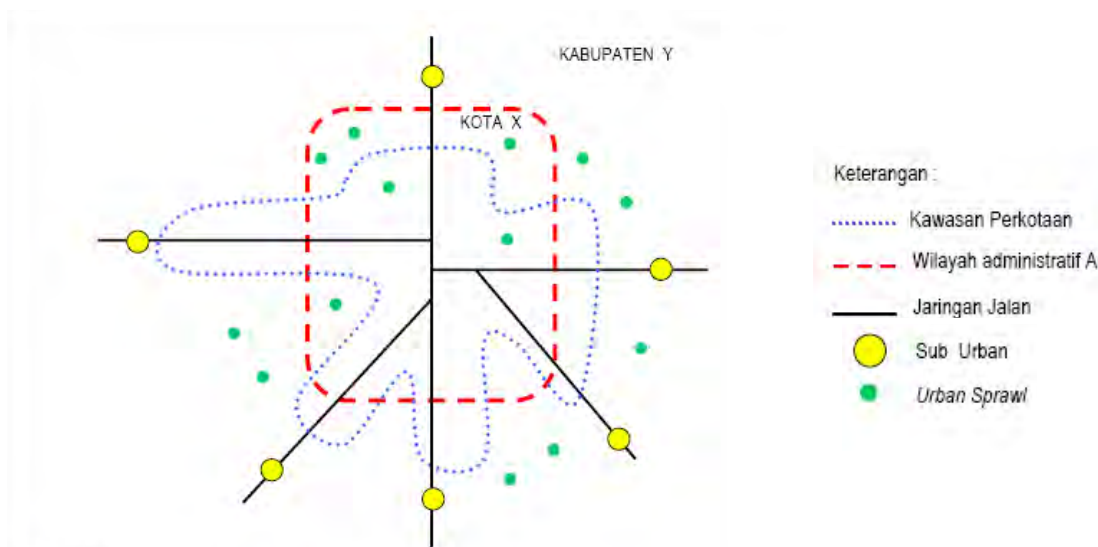
Menurut Dowall (1978), Durand dan Laverse (1983) dalam Hartini dkk (2008), ada dua faktor yang mempengaruhi penggunaan lahan, yaitu faktor eksternal dan faktor internal. Faktor eksternal meliputi tingkat urbanisasi secara umum, kondisi perekonomian, dan kebijakan serta program-program pembangunan kota. Sedangkan faktor internal meliputi lokasi dan potensi lahan, pola pemilikan lahan, dan motivasi kepemilikannya.

Suryadini (1994) dalam Hartini dkk (2008), menyatakan bahwa faktor penyebab terjadinya perubahan pemanfaatan tata guna lahan adalah :

1. Terbatasnya lahan yang akan dibangun pada daerah yang mengalami perubahan.
2. Kebutuhan pemenuhan fasilitas yang ingin dibangun untuk melayani penduduk
3. Kurangnya pengawasan dari pemerintah.

4. Tingkat pendapatan masyarakat berpengaruh terhadap tingkat kebutuhan akan ruang terbuka hijau.
5. Konsekuensi dari lokasi yang strategis secara ekonomis dan produktif yang dapat meningkatkan nilai lahan.

Alasan pemilihan lokasi hunian di pinggiran kota oleh penduduk asumsi harga lahan yang lebih murah dan kondisi udara yang masih sehat. Penduduk yang semula menyewa rumah, dengan makin meningkat pendapatan sebagian memilih lokasi tinggal di luar kota agar mempunyai rumah tinggal sendiri. Desakan kebutuhan perumahan, yang ditandai dengan tumbuhnya kantong-kantong permukiman di daerah pinggiran kota, menunjukkan ada proses pembangunan kota yang tidak direncanakan. Pembangunan seharusnya merupakan suatu proses terencana untuk mencapai suatu kondisi yang lebih baik, dimana proses perencanaan harus memberikan kontribusi penting terhadap perubahan tersebut. Pola hubungan yang terjadi antara kawasan perkotaan dan kawasan pinggirannya dapat dilihat pada gambar 2.6 berikut:



Gambar 2.6. Pola Hubungan antara Kawasan Perkotaan dan Kawasan Pinggirannya
Sumber: Departemen Pekerja Umum (2006)

Urban sprawl terjadi akibat proses sub-urbanisasi yaitu pengembangan perumahan dan pembangunan jalan tol. Akibatnya nilai lahan suatu lokasi berpengaruh terhadap terjadinya perkembangan *sprawl* di daerah perdesaan. Menurut Bourne et al. (2003), nilai lahan di perdesaan di daerah peri-urban sangat

ditentukan oleh kebutuhan perkotaan. Kawasan perdesaan menjadi pihak yang pasif dalam penggunaan ruangnya oleh kawasan perkotaan. Padahal situasi ini mengakibatkan kawasan perdesaan mengalami degradasi lingkungan baik secara fisik, sosial maupun ekonomi. Menurut Parker (1994) dalam Kim (2009), pola pemanfaatan lahan campuran yang merupakan kombinasi permukiman dan tempat bekerja dalam satu kawasan peri-urban yang kompak, mampu mempersingkat jarak perjalanan antar aktifitas

Perkembangan real estate skala kecil juga memicu tumbuhnya sejumlah fasilitas penunjang seperti kawasan perdagangan, pasar swalayan dan toko, yang mengakibatkan menurunnya luas areal pertanian hingga 50%. Hal tersebut terjadi karena perubahan pola pemanfaatan lahannya menjadi kawasan permukiman, industri, perdagangan, rekreasi dan pendidikan.

Urban sprawl dapat dipahami lebih luas sebagai suatu proses pertumbuhan kawasan perkotaan, pertumbuhan menyebar dan acak yang dipengaruhi oleh proses dan bentuk terjadinya pertumbuhan, situasi perkembangan tidak tertata, proses peningkatan lahan terbangun melalui pertumbuhan ke arah pinggiran kota (proses horizontal), pemadatan (*fill in*) di perkotaan (proses vertikal), keadaan kepadatan bangunan rendah di daerah pinggiran namun tinggi di perkotaan, situasi transformasi fisik spasial dari sifat kedesaan menjadi sifat kekotaan, keadaan pemanfaatan lahan yang tidak terkendali dan peningkatan areal lahan terbangun di perdesaan, pola pemanfaatan lahan yang dinamis dengan berbagai jenis penggunaan, berkurang/hilangnya lahan pertanian, perkembangan tidak diimbangi dengan penyediaan infrastruktur, pola perkembangan yang tidak efisien, *sprawl* ditemukan di dalam kota dan di luar batas kota.

Pengaruh *Urban sprawl* terhadap struktur tata ruang dapat dilihat dari 3 (tiga) model struktur yaitu struktur fisik, kependudukan dan ekonomi.

1. Struktur fisik, yaitu terjadinya pola penyebaran permukiman yang semakin meluas/melebar ke samping kiri kanan jalur transportasi.
2. Struktur kependudukan, yaitu terjadinya pola penyebaran penduduk diperlihatkan dengan penyebaran lahan terbangun (permukiman) yang semakin melebar ke samping kiri kanan jalan arteri.

3. Struktur ekonomi, pengaruh *sprawl* adalah terjadinya perubahan pola kegiatan ekonomi penduduk ke arah non pertanian.

2.2.2.1. Karakteristik *Urban Sprawl*

Terdapat beberapa karakteristik yang terdapat dalam fenomena *urban sprawl*. Menurut Stanley (1999), dalam Pontoh dan Kustiawan (2009), ada 4 (empat) faktor yang dianggap sebagai karakteristik *urban sprawl* yaitu :

1. Pengembangan perumahan berkepadatan rendah;
2. Pengembangan kawasan komersial di sepanjang jalur transportasi;
3. Pembangunan yang tersebar (*scattered development*) dengan kawasan komersil, pemukiman dan perdagangan retail yang tidak terintegrasi satu sama lainnya;
4. *Leap frog developments* yaitu terdapatnya lahan yang tidak terbangun dengan rentang jarak yang jauh diantara kawasan-kawasan terbangun.

Sedangkan karakteristik *urban sprawl* yang dikemukakan oleh Burchell (1998) dalam Neuman (2005), bahwa *urban sprawl* mempunyai beberapa ciri sebagai berikut:

1. Kepadatan perumahan yang rendah
2. Munculnya pembangunan kawasan terbangun yang baru secara tidak terbatas
3. Segresi guna lahan
4. Pembangunan yang *leapfrog*
5. Kurangnya perencanaan dalam pengembangan lahan
6. Dominasi dalam kepemilikan kendaraan bermotor
7. Fragmentasi otoritas dalam mengelola guna lahan antar pemerintah lokal
8. Perbedaan kapasitas fiskal yang besar antar pemerintah lokal
9. Pembangunan komersial di sepanjang jalan-jalan utama (*ribbon development*)
10. Pembatasan penyediaan perumahan golongan menengah ke bawah.

Dari beberapa pernyataan tersebut dapat disimpulkan bahwa terdapat beberapa karakteristik dari fenomena *urban sprawl*, yaitu: kepadatan perumahan yang rendah, pengembangan perumahan yang tersebar dan tidak direncanakan

dan ditatata dengan baik, pembangunan yang *leapfrog*, berkembangnya bangunan–bangunan komersial, pembatasan penyediaan perumahan bagi golongan menengah – bawah. Sub-urbanisasi dan *sprawl* merupakan hal yang berhubungan satu sama lain. Jika sub-urbanisasi itu terjadi berulang-ulang dan acak, tidak berpola dalam suatu wilayah, maka akan membentuk *urban sprawl*, dan hal ini hanya dapat dihindari melalui perencanaan yang baik.

2.2.2.2. Faktor-Faktor Penyebab Urban Sprawl

Proses bertambahnya ruang kota yang berkembang keluar dari daerah kekotaan yang sudah terbangun dan mengambil tempat di daerah pinggiran kota mengakibatkan bertambah luasnya area kekotaan. Semakin cepat proses ini berjalan, semakin cepat pula perkembangan kota secara fisik. Variasi keruangan dan lingkungan yang terdapat di daerah pinggiran kota akan menyebabkan bertambahnya variasi perkembangan yang terjadi. Selain itu, semakin banyaknya faktor-faktor penarik yang terdapat di daerah pinggiran kota bagi penduduk dan fungsi-fungsi, makin cepat pula proses bertambahnya ruang kekotaan.

Menurut Lee (1979) dalam Yunus (2005), mengemukakan bahwa terdapat 6 (enam) faktor yang mempunyai pengaruh kuat yang menyebabkan perkembangan ruang secara sentrifugal kearah luar (*urban sprawling*) dan sekaligus mencerminkan variasi intensitas perkembangan ruang di daerah pinggiran kota adalah :

1. Faktor Aksesibilitas

Faktor aksesibilitas mempunyai peranan yang besar terhadap perubahan pemanfaatan lahan, khususnya perubahan pemanfaatan lahan agraris menjadi non agraris di daerah pinggiran kota.

2. Faktor Pelayanan Umum

Faktor pelayanan umum merupakan faktor penarik terhadap penduduk dan fungsi-fungsi kekotaan untuk datang kearahnya. Makin banyak jenis dan macam pelayanan umum yang terkonsentrasi pada suatu wilayah, maka makin besar daya tariknya terhadap penduduk dan fungsi-fungsi kekotaan.

3. Faktor Karakteristik Lahan

Lahan-lahan yang terbebas dari banjir, stabilitas tanahnya tinggi, topografi relatif datar atau mempunyai kemiringan yang kecil, air tanah relatif dangkal, relief mikronya tidak menyulitkan untuk pembangunan, drainasenya baik, terbebas dari polusi air, udara maupun tanah akan mempunyai daya tarik yang tinggi.

4. Faktor Karakteristik Pemilik Lahan.

Karakteristik pemilik lahan mempunyai pengaruh terhadap perkembangan spasial di daerah pinggiran kota. Pada daerah yang didominasi oleh pemilik lahan yang berstatus ekonomi lemah, transaksi jual-beli lahan akan lebih intensif dibandingkan dengan daerah yang didominasi oleh pemilik lahan berekonomi kuat.

5. Faktor Keberadaan Peraturan yang Mengatur Tata Ruang

Merupakan salah satu faktor yang berpengaruh kuat terhadap intensitas perkembangan spasial di daerah pinggiran kota apabila peraturan yang ada dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen.

6. Faktor Prakarsa Pengembang

Berperan kuat dalam mengarahkan pengembangan spasial kota, pengembang selalu menggunakan ruang yang cukup luas maka keberadaan kompleks yang dibangun akan berdampak terhadap lingkungan sekitar.

2.2.2.3. Proses Urban Sprawl

Proses terjadinya *urban sprawl* menurut Yunus (2005), ditinjau dari proses perkembangan spasial fisik secara horizontal dan vertikal dalam suatu kota yang dapat diidentifikasi, yaitu :

1. Perkembangan Horizontal :

- *Sentrifugal*: proses bertambahnya ruang kota yang berjalan ke arah luar dari daerah kota yang sudah terbangun dan mengambil tempat di daerah pinggiran kota.
- *Sentripetal*: proses penambahan bangunan-bangunan kota di bagian dalam kota (pada lahan kosong/ruang terbuka kota).

2. Perkembangan vertikal: penambahan ruang kota dengan perkembangan ke atas dengan cara menambah bangunan bertingkat.

Pontoh dan Kustiawan (2009), menambahkan beberapa faktor penyebab proses *urban sprawl* yaitu :

1. Kebijakan perencanaan dari pemerintah, terutama kebijakan pembangunan transportasi dan perumahan.
2. Spekulasi tanah karena pengaruh pembangunan secara *leap frog development* dimana mereka menunggu harga tanah naik terlebih dahulu baru mulai melakukan pembangunan.
3. Peraturan guna lahan yang ketat di kota sehingga mengundang para investor mencari tanah di luar kota
4. Perhitungan beban biaya layanan fasilitas perkotaan yang mahal.

Terjadinya *urban sprawl* ditandai dengan adanya beberapa perubahan pola tata guna lahan yang terjadi secara serempak, seperti:

1. *Single-use zoning*

Kawasan komersial, perumahan dan area industri saling terpisah antar satu dengan yang lain. Sebagai konsekuensinya, bidang besar tanah digunakan sebagai penggunaan lahan tunggal yang saling terpisahkan, antara ruang terbuka, infrastruktur atau hambatan lainnya.

2. *Low-density zoning*

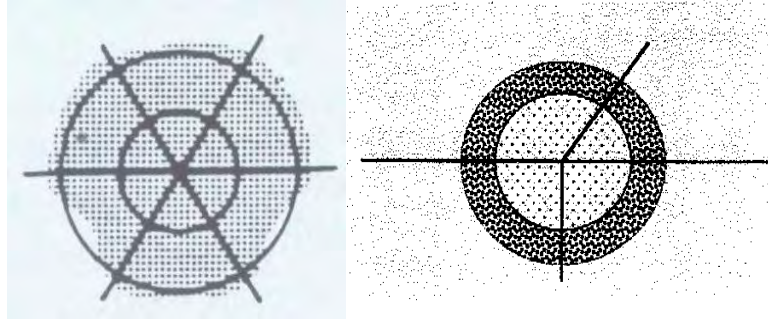
Sprawl mengonsumsi penggunaan lahan perkapita dibandingkan perkembangan kota tradisional, karena peraturan penzonaan seharusnya menyatakan bahwa perkembangan kota seharusnya berada dalam kepadatan penduduk yang rendah.

Yunus (1999) menambahkan, bahwa secara garis besar ada tiga macam proses perluasan kota (*urban sprawl*), yaitu :

1. Perembetan konsentris (*concentric development*).

Tipe konsentris (gambar 2.7), dikemukakan oleh Harvey Clark (1971) yang sering disebut sebagai “*low density, continous development*” dan ditambahkan oleh Wallace (1980) disebut “*concentric development*”. Sehingga perembetan ini merupakan jenis perembetan areal kota yang paling lambat. Perembetan berjalan perlahan-lahan terbatas pada semua bagian-bagian luar kenampakan fisik kota. Karena sifat perambatannya yang merata disemua bagian luar kenampakan kota yang sudah ada, maka

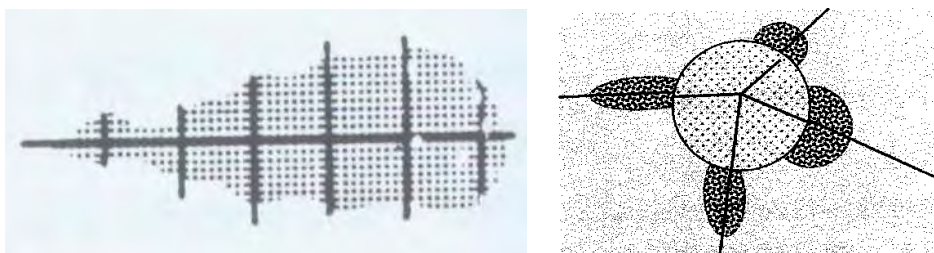
tahap berikutnya akan membentuk suatu kenampakan morfologi kota yang relatif kompak.



Gambar 2.7. Proses Perembetan Konsentris
Sumber: Branch, 1985

2. Perembetan memanjang (*ribbon development*).

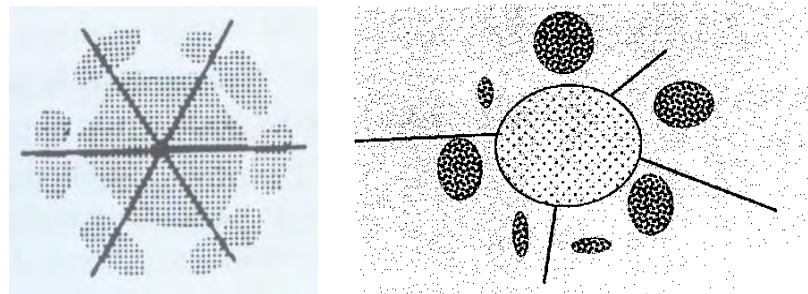
Tipe memanjang (Gambar 2.8), menunjukkan bahwa adanya ketidakmerataan perembetan areal kekotaan disemua bagian sisi-sisi luar dari pada daerah kota utama. Perembetan paling cepat terlihat di sepanjang jalur transportasi yang ada, khususnya yang bersifat menjari (radial) dari pusat kota. Daerah ini sepanjang rute transportasi utama merupakan tekanan paling berat dari perkembangan. Meningkatnya harga lahan pada kawasan ini telah memojokkan pemilik lahan pertanian pada posisi yang sangat sulit. Makin banyaknya perubahan lahan pertanian ke lahan non pertanian, makin banyaknya penduduk, makin banyaknya kegiatan non agraris.



Gambar 2.8 Proses Perembetan Memanjang
Sumber: Branch, 1985

3. Perembetan meloncat (*leap frog development*)

Perembetan meloncat (gambar 2.9), merupakan perembetan berpencar secara sporadis dan tumbuh di tengah-tengah lahan pertanian. Tipe ini dianggap paling merugikan, tidak efisien dalam arti ekonomi, tidak mempunyai nilai estetika dan tidak menarik, mempersulit pemerintah kota untuk membangun prasarana dan fasilitas umum, pembiayaan pembangunan jaringan tidak sebanding dengan jumlah penduduk yang diberi fasilitas, dan kegiatan spekulasi pada daerah-daerah yang belum terbangun sangat terlihat.



Gambar 2.9. Proses Perembetan Meloncat

Sumber: Branch, 1985

Berdasarkan penggunaan lahan serta fungsi kegiatan ekonominya, kawasan pinggiran ini dapat dikelompokkan dalam tiga kategori atau tipologi yaitu:

1. *Predominantly Urban*, yaitu kawasan yang didominasi kondisi dan kegiatan berciri perkotaan.
2. *Semi Urban*, yaitu kawasan ini adalah wilayah transisi dari perdesaan ke perkotaan.
3. *Potential Urban*, yaitu kawasan yang pada saat ini ciri utamanya masih *rural* yaitu berkarakteristik desa tetapi mempunyai peluang besar untuk lambat laun menjadi *urban*.

2.2.2.4. Dampak dari Sprawl

Urban sprawl memiliki dampak terhadap lingkungan yang cukup besar, dan semakin meluasnya polusi air (Lassila, 1999; Wasserman, 2000 dalam Wilson, 2002). Perkembangan *urban sprawl* tidak hanya mengurangi area hutan (Macie

dan Moll, 1989 dalam Wilson, 2002), tanah pertanian, dan ruang terbuka, tetapi juga menimbulkan aktivitas yang mengganggu ekosistem dan habitat alami makhluk hidup (Lassila, 1999 dalam Wilson, 2002). *Sprawl* ditetapkan sebagai faktor yang berperan dalam polusi udara sejak ketergantungan terhadap mobil/kendaraan bermotor menjadi gaya hidup yang ditandai dengan meningkatnya konsumsi energi fosil dan gas emisi yang ditimbulkannya (Stoel, 1999 dalam Wilson, 2002).

Sprawl juga berdampak pada isu sosial dan ekonomi terhadap masyarakat di pusat kota dan kualitas hidup kawasan sub *urban*. *Sprawl* dianggap sebagai penyebab meluasnya perdagangan ke arah luar kota dengan jangkauan konsumen yang lebih banyak, mall-mall regional dan restaurant (Pedersen, Smith, dan Adler, 1999 dalam Wilson, 2002), menciptakan perjalanan lebih panjang, meningkatkan kemacetan lalu lintas (Brueckner, 2000 dkk, dalam Wilson, 2002), dan mengurangi waktu yang tersedia untuk bekerja dan keluarga, karena orang cenderung bertempat tinggal lebih menyebar, bukan di pusat kota, biaya pelayanan masyarakat di daerah sub urban akan meningkat (Brueckner, dkk 2000, dalam Wilson, 2002).

Sejalan dengan tuntutan kebutuhan kehidupan dalam berbagai aspek telah mengakibatkan peningkatan kegiatan penduduk perkotaan. Peningkatan jumlah perkotaan maupun kegiatan penduduk perkotaan, juga meningkatkan kebutuhan ruang perkotaan yang besar. Karena ketersediaan ruang di dalam kota tetap dan terbatas, maka meningkatnya kebutuhan ruang untuk tempat tinggal dan kedudukan fungsi-fungsi perkotaan akan mengambil ruang di daerah pinggiran kota. Gejala pengambilalihan lahan non-urban oleh penggunaan lahan urban secara tidak terencana dan tidak beraturan di daerah perkotaan disebut *urban sprawl*.

Indeks sprawl merupakan perbandingan antara prosentase pertumbuhan wilayah urban dibandingkan dengan prosentase pertumbuhan penduduk kota. sehingga untuk perhitungan *indeks sprawl* adalah sebagai berikut:

$$\text{Indeks Sprawl} = \frac{\% \text{ Pertumbuhan Wilayah Urban}}{\% \text{ Pertumbuhan Penduduk}}$$

Sehingga dari beberapa pernyataan diatas, dapat disimpulkan bahwa dampak negatif *urban sprawl* terbagi menjadi beberapa aspek, yaitu:

1. Aksesibilitas, jarak tempat tinggal yang jauh dari tempat kerja dan penggunaan kendaraan pribadi, mengakibatkan penumpukan kendaraan dan kemacetan lalu lintas pada jam kerja. Selain itu padatnya lalu lintas menyebabkan kerusakan pada kondisi jalan.
2. Lokasi industri, pertumbuhan area industri yang tidak terkendali.
3. Kependudukan, semakin meningkatnya kepadatan penduduk di wilayah pinggiran yang disebabkan oleh perpindahan penduduk dari kota.
4. Penggunaan lahan, adanya perubahan fungsi guna lahan yang disebabkan peningkatan penduduk, terutama untuk mendapatkan tempat tinggal, sehingga mengakibatkan naik turunnya harga tanah, peningkatan biaya pajak lokasi, dan pembangunan yang tumbuh secara acak.
5. Fasilitas umum, bertambahnya jumlah kebutuhan fasilitas umum untuk memenuhi kebutuhan penduduk.
6. Sosial, bertambahnya penduduk mengakibatkan kesenjangan sosial dan perlunya peningkatan kondisi keamanan lingkungan.
7. Ekonomi, peningkatan jumlah penduduk dan perubahan fungsi lahan juga mengakibatkan kegiatan perekonomian dari pertanian menjadi non pertanian. Semakin tidak adanya kecenderungan untuk bekerja di dekat tempat tinggal.

Fenomena *urban sprawl* tidak hanya mempunyai dampak negatif bagi wilayah terdampak, namun *urban sprawl* juga dapat dilihat dari segi positifnya. Beberapa organisasi dan perencana melihat *sprawl* sebagai tanda vitalitas ekonomi dan bukan sebagai ancaman ekologis. Mereka mengklaim bahwa untuk negara-negara seperti Amerika dengan luas lahan pertanian ruang terbuka yang terlalu luas, tidak terjadi kekhawatiran berapa banyak lahan yang akan dikonversi. Perbandingan antara dampak positif dan negatif dari *urban sprawl* dapat dilihat pada tabel 2.2.

Tabel 2.2. Dampak Positif dan Dampak Negatif *Urban Sprawl*.

Dampak positif <i>urban sprawl</i>	Dampak negatif <i>urban sprawl</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Menjadikan rumah berkualitas dengan harga yang terjangkau bagi masyarakat kelas menengah ke bawah • Desentralisasi kerja ke berbagai bagian kota • Budaya penggunaan mobil pribadi membuat jarak perjalanan semakin dekat dan dapat dilakukan setiap saat. • Tinggal di daerah perkotaan yang padat dapat mengganggu psikologis dan kesehatan • Memilih untuk tinggal di pinggiran desa, bisa memperoleh rumah dengan ukuran yang lebih besar dan mempunyai ruang hijau milik mereka sendiri yang jauh dari pusat kota dan wilayah kerja. • Bertambahnya jumlah penduduk yang akan meningkatkan kepadatan penduduk wilayah terdampak. • Semakin berkembangnya wilayah disekitar kota yang terkena dampak, baik perdesaan maupun perkotaan. Karena akibat semakin banyak penduduk yang bermukim disana, semakin banyak aktivitas yang terjadi yang akan meningkatkan perekonomian wilayah. • Bertambahnya infrastruktur diwilayah yang terkena dampak, sebagai <i>supply</i> dari pemerintah setempat akan kebutuhan masyarakatnya. 	<ul style="list-style-type: none"> • Lahan pertanian dan lahan terbuka semakin berkurang • Meningkatkan penggunaan mobil pribadi • Pengembangan moda transportasi umum mengalami kerugian • Meningkatkan jarak perjalanan • Peningkatan konsumsi bahan bakar • Morfologi kota yang semakin tidak teratur • Meningkatnya biaya pajak lokasi kawasan permukiman yang semakin meluas dan menjauh, terpisah dari pusat kota, menyebabkan biaya dari penyediaan dan pelayanan fasilitas dan infrastruktur yang semakin mahal. • Kemacetan lalu lintas. • Terjadinya kesenjangan sosial • Pengembangan lahan untuk perumahan pada kawasan-kawasan yang sensitif terhadap lingkungan juga potensial menimbulkan dampak pada peningkatan limpasan air permukaan. • Meningkatnya tingkat polusi pada tanah, air dan udara serta meningkatnya konsumsi energi oleh manusia. • Ketidakseimbangan regional • Menimbulkan kejahatan dan kerusakan sosial.

Sumber : Telaah Pustaka, 2013

Dengan demikian, sebaiknya *urban sprawl* ini dihindari dan perlu dilakukan pengendalian karena menjadikan pola perkembangan perkotaan yang tidak efisien dari segi pelayanan dan terlebih merusak tata kota dan lingkungan perkotaan.

2.2.2.5. Pengendalian Dampak Urban Sprawl

Urban sprawl seringkali sulit untuk diukur karena terjadi perlahan-lahan dari waktu ke waktu. Wilson et al (2002) berpendapat bahwa tanpa definisi umum *sprawl* sangat sulit untuk dimodelkan. Tidak semua pertumbuhan perkotaan dianggap *sprawl*, karena apa yang dianggap *sprawl* oleh seseorang mungkin tidak

dianggap *sprawl* oleh orang lain. Wilson et al (2002) menyatakan bahwa, menciptakan model pertumbuhan perkotaan yang bukan model *urban sprawl* memungkinkan untuk dapat menghitung jumlah lahan yang telah berubah penggunaan akibat perluasan perkotaan, dan memungkinkan pengguna memutuskan apa yang dianggap sebagai *urban sprawl*.

Masalah yang perlu diperhatikan adalah penciptaan kesempatan kerja jauh dari wilayah metropolitan. Sejumlah kota-kota kecil yang lebih dekat ke pedalaman dapat dikembangkan sebagai potensi lapangan kerja bagi masyarakat pedesaan. Beberapa hal yang dinyatakan tersebut dapat mengurangi beban dari kota besar dan menciptakan alternatif sumber pekerjaan, sehingga mengatasi masalah pengangguran dan *sprawl*. Solusi yang dapat diberikan adalah;

1. Pembangunan kembali *Brownfield* atau penggunaan kembali lahan yang ada di dalam kota dan berkonsentrasi pada usaha pertumbuhan
2. Penggunaan sistem angkutan umum massal lebih ditingkatkan
3. Pengembangan dan penggunaan kebijakan penggunaan lahan yang lebih baik dan paling efisien
4. Menerapkan cara untuk mengurangi atau menghentikan migrasi.

Dalam menyikapi gejala *urban sprawl*, salah satu caranya dengan penerapan kebijakan yang lebih tegas dari pihak yang berwenang untuk membatasi *stakeholder* yang ingin melakukan ekspansi dalam hal perluasan kota ini dan diperlukan kerjasama antar daerah (Kabupaten atau Kota) sehingga akan tercipta lingkungan perkotaan yang berkelanjutan. Beberapa upaya pemecahan yang dapat dilakukan, antara lain :

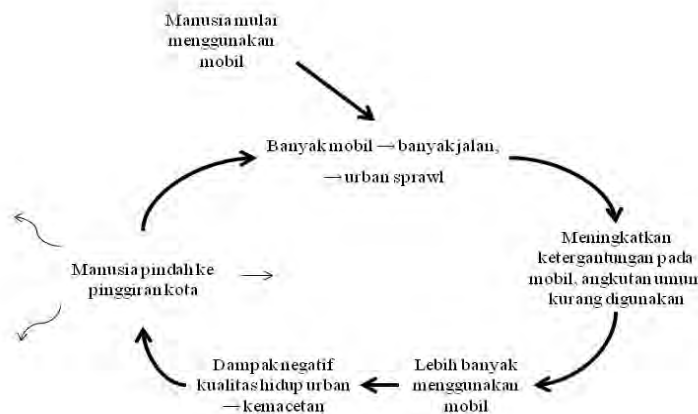
1. Menciptakan kehidupan yang lebih berarti (*more fulfilling life*).
Upaya-upaya yang dapat dilakukan adalah mendorong kegiatan yang menciptakan seseorang merasa berguna, ceria, kuat dan lebih berarti, membentuk kelompok formal dengan tujuan tertentu (*niche communities*).
2. Menciptakan Masyarakat yang lebih Sehat (*Creating Healthier Society*)
pembangunan *highway* dan pembaharuan perkotaan (*urban renewal*) berpengaruh terhadap menurunnya vitalitas pusat kota sebagai akibat dari perkembangan kawasan pinggiran perkotaan yang semakin lebar dan tidak

terkendali (*unplanned suburban sprawl*) dan hilangnya pola kota kecil yang sehat.

Selain itu terdapat beberapa cara pengendalian pemekaran fisik kota (*urban sprawl*) menurut Kelly (1993) dan Nelson (1995), antara lain :

1. Persyaratan ketersediaan fasilitas umum yang memadai (*adequate public facilities requirements*).
2. Program pertumbuhan bertahap (*growth phasing programs*).
3. Batas wilayah pertumbuhan perkotaan (*urban growth boundaries*).
4. Program tingkat pertumbuhan (*rate-of-growth programs*).
5. Eksaksi (*exactions*).
6. Kapasitas atau daya dukung (*carrying capacity*).

Pertumbuhan penduduk secara umum, peningkatan pendapatan rumah tangga, subsidi investasi infrastruktur seperti jalan, tidak efektif penggunaan lahan, pertumbuhan yang berlebihan, masalah sosial di kota-kota pusat dan kebijakan lahan yang buruk diambil menjadi penyebab utama *sprawl*. Dengan peningkatan pendapatan rumah tangga, orang-orang yang pindah ke pinggiran kota termotivasi oleh keinginan untuk ruang hidup lebih baik.



Gambar 2.10. Penggunaan Mobil dan *Sprawl*

2.2.2.6. Dimensi Fisik Spasial dan Non Fisik

Urban sprawl mempunyai ekspresi yang bervariasi, terjadi melalui proses-proses tertentu yang dipengaruhi faktor-faktor fisik dan non fisik. Faktor fisik berkaitan dengan keadaan topografi, struktur geologi, geomorfologi, perairan dan

tanah. Faktor-faktor non fisik antara lain kegiatan penduduk (politik, sosial, budaya, teknologi) urbanisasi, peningkatan kebutuhan akan ruang, peningkatan jumlah penduduk, perencanaan tata ruang, perencanaan tata kota, zoning, peraturan-peraturan pemerintah tentang bangunan, dsb. Peranan aksesibilitas, prasarana transportasi, sarana transportasi, pendirian fungsi-fungsi besar (industri, perumahan, dll) mempunyai peranan yang besar pula dalam membentuk variasi ekspresi keruangan kenampakan kota.

Secara garis besar proses *urban sprawl* dapat ditinjau terhadap dua dimensi yaitu dimensi fisik spasial dan dimensi non fisik.

2.2.2.6.1. Dimensi Fisik Spasial

Identifikasi dimensi secara fisik ditinjau terhadap 3 (tiga) elemen utama morfologi kota (Smailes, 1955) dalam Yunus (2006) yang dapat digunakan sebagai indikator untuk mengenali sifat kota dari segi kenampakan fisik. Ketiga elemen tersebut adalah :

1. Karakteristik pemanfaatan lahan (*land use characteristics*)

Ditekankan pada bentuk dan tipe pemanfaatan lahan. Klasifikasi bentuk pemanfaatan lahan yang berkonotasi kota atau desa diklasifikasikan kedalam 2 (dua) bentuk, yaitu pemanfaatan lahan non agraris dan pemanfaatan lahan agraris.

2. Karakteristik bangunan (*building characteristics*)

Berkaitan dengan kepadatan dan jumlah bangunan di kota yang sangat berbeda dengan di daerah pedesaan dengan jumlah dan kepadatan bangunan yang rendah.

3. Karakteristik sirkulasi (*circulation characteristics*)

Karakteristik sirkulasi, yaitu prasarana, jaringan transportasi dan komunikasi. Proses urbanisasi secara fisik spasial terdiri dari 3 (tiga) yaitu perpindahan penduduk dari desa ke kota, perubahan status pemerintahan, dan perembetan kenampakan fisik kota kearah luar (*urban sprawl*).

2.2.2.6.2. Dimensi Non Fisik

Proses *urban sprawl* yaitu berubahnya keseluruhan dimensi kehidupan manusia dari sifat kedesaan menjadi bersifat kekotaan. Perubahan meliputi perilaku ekonomi, sosial, budaya, politik dan teknologi. Dalam penelitian ini, proses *urban sprawl* untuk dimensi non fisik ditinjau dari perkembangan perumahan skala kecil yang berlokasi di kawasan penelitian dalam peran dan hubungannya dengan fenomena *urban sprawl*.

2.3. Perumahan dan Kawasan Permukiman

Landed house adalah bangunan rumah yang bagian huniannya berada langsung di atas permukaan tanah atau dibangun secara horizontal di atas permukaan tanah. Bangunan rumah terdiri dari 1 atau 2 lantai, dengan kepemilikan dan dihuni oleh pihak yang sama.

Berdasarkan SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan dan penjelasan dari Sastra (2006), *Landed house* dapat digolongkan berdasarkan wujud arsitektural dan perletakkan unit rumah serta luas rumah dan keterjangkauan harga atau daya beli masyarakat.

Tabel 2.3. Landed house Berdasarkan Luas Rumah dan Keterjangkauan Harga

Tipe Rumah	Luas Bangunan	Luas Tanah	Harga Jual
Rumah Sederhana	$< 36 \text{ m}^2$	$< 90 \text{ m}^2$	30 juta $< S < 150$ juta
Rumah Menengah	$36 \text{ m}^2 < M < 120 \text{ m}^2$	$90 \text{ m}^2 < M < 200$	150 juta $< M < 500$ juta
Rumah Mewah	$> 120 \text{ m}^2$	$> 200 \text{ m}^2$	> 500 juta

Sumber : Suparno Sastra M. (2006) dan Data Perumahan yang Diolah

2.3.1. Perumahan

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar bagi manusia disamping sandang dan pangan. Oleh sebab itu perumahan mempunyai fungsi yang sangat penting yang tidak hanya sebagai sarana kehidupan, namun juga merupakan suatu proses bermukim kehadiran manusia dalam menciptakan ruang lingkup di lingkungan masyarakat dan alam sekitarnya (Yudohusodo, 1991).

Suatu bentuk permukiman yang ideal menurut (Sinulingga, 1999) harus memenuhi kriteria sebagai berikut:

1. Lokasinya sedemikian rupa sehingga tidak terganggu oleh kegiatan lain
2. Mempunyai akses terhadap pusat-pusat pelayanan
3. Mempunyai fasilitas drainase
4. Mempunyai fasilitas penyediaan air bersih
5. Dilengkapi dengan fasilitas air kotor/tinja
6. Permukiman harus dilayani oleh fasilitas pembuangan sampah
7. Dilengkapi dengan fasilitas umum
8. Dilayani oleh jaringan listrik dan telepon.

2.3.2. Sarana dan Prasarana

Dalam Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, memberi pengertian yang dimaksud dengan:

1. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
2. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.

Lingkungan perumahan dan permukiman tidak dapat terlepas dari dukungan ketersediaan adanya prasarana dan sarana. Sistem prasarana didefinisikan sebagai fasilitas-fasilitas fisik atau struktur-struktur dasar, peralatan-peralatan, instansi-instansi yang dibangun serta yang dibutuhkan untuk menunjang sistem sosial dan ekonomi masyarakat (Turner, 1976). Penyediaan elemen fisik yang terencana akan menghasilkan perumahan yang cukup dengan lingkungan yang baik. Jimbro (2010), menyatakan bahwa daerah perumahan harus tersedia sarana-sarana yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan penduduknya, diantaranya sarana pendidikan, sarana perniagaan, sarana olahraga dan daerah terbuka, dan jalur hijau.

Beberapa aspek yang dapat dijadikan sebagai pedoman dalam mencapai lingkungan perumahan yang baik (Abu-Lughod, 1981), antara lain:

1. Kualitas Lahan

Meliputi lahan yang legal, kelengkapan fasilitas lahan (sistem pengairan, pembuangan limbah/saluran, jalan yang diaspal, jaringan listrik,dll)

2. Lokasi

Dekat dengan lokasi pekerjaan dan dilalui/ difasilitasi dengan transportasi publik yang terjangkau

3. Layanan Sosial dan Pemerintah Daerah

Tersedianya sarana pendidikan, kesehatan, perniagaan, komersial, prasarana jalan, pembuangan sampah.

2.4. Real Estate Skala Kecil

Real estate adalah tanah dan segala sesuatu yang secara permanen melekat padanya, seperti pohon, bangunan, dan mineral yang berada di bawah permukaan tanah (Clapp, 1988). Di Indonesia, istilah real estate lebih cenderung kepada bentuk suatu lingkungan perumahan yang dilengkapi dengan fasilitasnya. Namun pada dasarnya, real estate adalah suatu produk yang dibangun diatas sejumlah lahan atau kawasan.

Menurut Kyle (1995), pada dasarnya klasifikasi real estate terbagi atas perumahan (*landed-housing, vertical housing*), komersial (*shopping center, trade center, mall, shop house, office, etc*), industri (*factory, warehouse*), dan tujuan khusus (sekolah, rumah sakit, dll)

Banyak perbedaan dalam menjelaskan tentang pengertian perumahan skala kecil, berdasarkan luasan atau jumlah unit.

- Berdasarkan buku Perumahan dan Permukiman Indonesia, perumahan skala kecil atau perumahan tidak besar adalah perumahan yang mencakup kurang dari 1000 unit rumah. Pengertian ini berdasarkan Peraturan Pemerintah tentang kawasan siap bangun (kasiba) dan lingkungan siap bangun (lisiba) yang berdiri sendiri. Kasiba menampung minimum 3000 unit rumah dan maksimum 10.000 unit rumah, sedangkan Lisiba menampung minimum 1000 unit rumah dan maksimum 3000 unit rumah (Tjuk Kuswantojo, 2005).
- Menurut sumber lainnya, perumahan yang disebut perumahan skala kecil adalah ketika jumlah rumah di suatu perumahan tidak lebih dari 10 unit (Ganang Prakoso, 2008).

- Sedangkan berdasarkan luasannya, pada artikel yang membahas luasan perumahan skala kecil, perumahan ini disebut dengan perumahan skala kecil jika dibandingkan dengan perumahan berskala kota dengan luas lahan 500 hektar lebih dan perumahan berskala besar antara 100 ha hingga 500 ha (Asep Dadan M, 2011).
- Pada artikel lain, banyak kasus pembangunan perumahan skala kecil dengan luas lahan tidak lebih dari 5 ha (Misyah, 2012).

Dari berbagai pengertian diatas, Tjuk Kuswartojo (2005) mengungkapkan beberapa permasalahan terkait pembangunan perumahan skala kecil, antara lain:

- a. Akumulasi pembangunan skala kecil ini dapat menjadi skala besar, namun pembangunan yang tanpa koordinasi dan dilakukan sendiri-sendiri, menjadi pemukiman yang sulit dipadukan. Selain penyediaan pelayanan dan prasarana menjadi tidak efisien, satu kompleks perumahan dapat menyebabkan gangguan pada kompleks ini.
- b. Pembangunan skala kecil yang hanya terdiri dari rumah mewah, bisa menjadi sangat eksklusif yang menimbulkan kecemburuan sosial meskipun tidak termanifestasikan.
- c. Tidak dapat dilakukan subsidi silang seperti halnya perumahan skala besar.
- d. Skala pembangunan mungkin tidak bisa mencapai jumlah yang dapat menumbuhkan pelayanan umum (sekolah, pelayanan kesehatan, pasar, dan sebagainya)

Seperti yang dijelaskan pada permasalahan diatas, permasalahan perumahan skala kecil dapat memberikan dampak terhadap kompleks lain atau lingkungan perumahan yang telah ada sebelum perumahan skala kecil ini dibangun (eksisting).

2.4.1. Peraturan Daerah Terkait Permasalahan Real Estate Skala Kecil

Permasalahan secara umum bidang real estate skala kecil di Indonesia saat ini antara lain belum terlembaganya sistem penyelenggaraan perumahan dan permukiman, rendahnya tingkat pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau, serta menurunnya kualitas lingkungan permukiman.

Dalam sebuah real estate skala kecil, diperlukan peraturan daerah agar nantinya apabila terjadi permasalahan pada real estate skala kecil, dapat terselesaikan dengan baik sesuai dengan peraturan yang berlaku sehingga tidak terjadi konflik diantara pihak-pihak yang terkait.

2.4.1.1. Alih Guna Lahan

Alih fungsi tanah merupakan kegiatan perubahan penggunaan tanah dari suatu kegiatan yang menjadi kegiatan lainnya. Alih fungsi tanah muncul sebagai akibat pembangunan dan peningkatan jumlah penduduk. Pertambahan penduduk dan peningkatan kebutuhan tanah untuk kegiatan pembangunan telah merubah struktur pemilikan dan penggunaan tanah secara terus menerus. Perkembangan struktur industri yang cukup pesat berakibat terkonversinya tanah pertanian secara besar-besaran. Selain untuk memenuhi kebutuhan industri, alih fungsi tanah pertanian juga terjadi secara cepat untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang jumlahnya jauh lebih besar (Sasono, 1995). Sebagaimana ditegaskan dalam penjelasan Undang-Undang No. 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang, “pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui perizinan pemanfaatan ruang, pemberian insentif dan disentif, serta peneraan sanksi”.

2.4.1.2. Pengelolaan Terpadu Sarana dan Prasarana

Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah dijelaskan bahwa penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dari pengembang kepada pemerintah daerah bertujuan untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman. Pemerintah daerah meminta pengembang untuk menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman yang dibangun oleh pengembang paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan dan sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah secara bertahap apabila rencana pembangunan dilakukan bertahap atau sekaligus apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap. Pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas sebelum penyerahan

menjadi tanggung jawab pengembang, dan setelah proses penyerahan menjadi tanggung Jawab pemerintah daerah, yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Kabupaten/Kota.

2.4.1.3. Kerjasama antara Pengembang dan Pemerintah

Permasalahan yang sering terjadi dalam melakukan eksekusi pembangunannya, yang paling dasar dan utama yaitu tentang infrastruktur. Pembuatan jaringan infrastruktur memerlukan biaya yang tidak sedikit, dan para pengembang mencari untung yang tinggi serta menghindari kerugian sekecil mungkin. Dengan permasalahan tersebut, pemerintah tidak mampu untuk menyediakan infrastruktur yang dibutuhkan, karena pendapatan daerah tidak akan cukup, walaupun hanya untuk membuat jaringan infrastrukturnya, karena pendapatan daerah yang dimiliki terbatas. Peran paling mutlak yang dilakukan para pemerintah daerah adalah merumuskan kebijakan-kebijakan yang sesuai dengan ketentuan, mengawasi perkembangan agar pembangunan nantinya sesuai dengan Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah yang berlaku sehingga meminimalisir kesalahan pembangunan. Kebijakan menjadi hak mutlak pemerintah yang harus ditaati para pengembang.

Hal yang perlu diperhatikan adalah tentang bagaimana cara untuk mencapai kesepakatan antara pengembang dan pemerintah, pemerintah memiliki standar ketentuan yang harus dilaksanakan, namun pengembang terkadang lupa atau mengabaikannya. Investor (pengembang) mempunyai ciri khasnya masing-masing dalam mengelola lahannya, hal ini yang perlu diperhatikan oleh pemerintah agar tidak terjadi penyimpangan.

Sesuai dengan Permendagri Nomor 9 Tahun 2009, tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah, bahwa dalam rangka keberlanjutan pengelolaan PSU perlu dilakukan penyerahan PSU dari pengembang kepada pemerintah daerah. Kondisi saat ini, banyak pengembang enggan untuk menyerahkan PSU kepada pemerintah daerah dan pemanfaatan PSU terutama sarana perumahan dan permukiman langsung dikelola oleh yayasan atau kelompok masyarakat tanpa melalui proses yang benar sesuai peraturan yang berlaku.

Penyerahan PSU dari pengembang kepada pemerintah daerah tentunya terdapat konsekuensi di dalamnya. Di salah satu pihak pemerintah daerah bertambah aset sehingga apabila terdapat rencana pembangunan fasilitas pendidikan atau tempat ibadah misalnya akan lebih mudah untuk mencari alternatif lokasi. Namun demikian beban untuk pemeliharaan menjadi tanggung jawab pemerintah daerah. Namun dalam kenyataannya, pembangunan PSD selalu terlambat dibanding pertumbuhan penduduk dan perkembangan pembangunan. Arah perkembangan pembangunan kota yang seharusnya dapat diarahkan oleh prasarana kota, malah harus dibangun mengikuti pola ruang yang telah terbangun oleh pembangunan perumahan permukiman.

2.5. Pengendalian Pembangunan

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengendalian dan Evaluasi Pelaksanaan Rencana Pembangunan, pengendalian adalah serangkaian kegiatan manajemen yang dimaksudkan untuk menjamin agar suatu program atau kegiatan yang dilaksanakan sesuai dengan rencana yang ditetapkan. Sedangkan pengawasan (pemantauan) adalah kegiatan mengawasi perkembangan pelaksanaan rencana pembangunan, mengidentifikasi serta mengantisipasi permasalahan yang timbul dan atau akan timbul untuk dapat diambil tindakan sedini mungkin. Pengendalian pelaksanaan rencana pembangunan dimaksudkan untuk menjamin tercapainya tujuan dan sasaran pembangunan yang tertuang dalam rencana dilakukan melalui kegiatan pemantauan.

Pembangunan berkaitan dengan pemanfaatan tata ruang, sehingga pengendalian pembangunan berkaitan erat dengan pengendalian pemanfaatan tata ruang. Pengendalian pemanfaatan ruang merupakan kegiatan yang berkaitan dengan pengawasan dan penertiban terhadap implementasi rencana sebagai tindak lanjut dari penyusunan rencana atau adanya produk rencana, agar pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Pengendalian perumahan dimaksudkan untuk menjaga dan meningkatkan kualitas perumahan agar dapat berfungsi sebagaimana mestinya, sekaligus mencegah terjadinya penurunan kualitas dan terjadinya pemanfaatan yang tidak sesuai.

Menurut Pasal 53 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pengendalian pembangunan perumahan dimulai dari tahap perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan. Bentuk pengendalian pembangunan perumahan yaitu perizinan, adalah cara pengendalian yang dilakukan melalui pemberian arahan dalam bentuk perizinan yang antara lain meliputi izin mendirikan bangunan dan izin penghunian. Penertiban, adalah cara pengendalian yang dilakukan melalui tindakan penegakan hukum bagi perumahan yang dalam pembangunan dan pemanfaatannya tidak sesuai dengan rencana atau ketentuan peraturan perundang-undangan. Penataan, adalah cara pengendalian yang dilakukan melalui perbaikan dalam penyelenggaraan agar sesuai dengan tujuan penyelenggaraan perumahan.

Sistem pengendalian pemanfaatan ruang dengan dasar-dasar Pengendalian Pembangunan, antara lain :

1. *Regulatory system*

Pemanfaatan ruang yang didasarkan pada kepastian hukum yang berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. *Discretionary system*

Pemanfaatan ruang yang proses pengambilan keputusannya didasarkan pada pertimbangan pejabat/lembaga perencanaan yang berwenang untuk menilai proposal pembangunan yang diajukan.

3. *Zoning regulation/peraturan zonasi*

Pembagian lingkungan kota dalam zona-zona dan menetapkan pengendalian pemanfaatan ruang yang berbeda-beda (Barnett, 1982)

4. *Development control/permit system*

Mengatur kegiatan pembangunan yang meliputi pelaksanaan kegiatan pendirian bangunan, perekayasaan, pertambangan maupun kegiatan serupa lainnya dan atau mengadakan perubahan penggunaan pada bangunan atau lahan tertentu (Khulball & Yuen, 1991).

Pemerintah sebagai regulator dalam pembangunan memiliki landasan kewenangan terhadap pengendalian pembangunan. Landasan Kewenangan Pemerintah dalam pengendalian pembangunan antara lain:

1. *Bundles of rights* (hak atas lahan)

Kewenangan untuk mengatur hak atas lahan, hubungan hukum antara orang/badan dengan lahan, dan perbuatan hukum mengenai lahan.

2. *Police power* (pengaturan)

Kewenangan menerapkan peraturan hukum (pengaturan, pengawasan, dan pengendalian pembangunan di atas lahan maupun kegiatan manusia yang menghuninya) untuk menjamin kesehatan umum, keselamatan, moral, dan kesejahteraan. Seringkali dianggap sebagai '*limitation of private property/individual rights*'.

3. *Eminent domain* (pencabutan hak atas lahan)

Kewenangan tindakan mengambil alih atau mencabut hak atas lahan di dalam batas kewenangannya dengan kompensasi seperlunya dengan alasan untuk kepentingan umum.

4. *Taxation*

Kewenangan mengenakan beban atau pungutan yang dilandasi kewajiban hukum terhadap perorangan/kelompok atau pemilik lahan untuk tujuan kepentingan umum.

5. *Spending power (Government Expenditure)*

Kewenangan membelanjakan dana publik untuk kepentingan umum (melalui APBN dan atau APBD).

Pemerintah berkewajiban untuk mempercepat laju pertumbuhan ekonomi melalui pengembangan sektor-sektor industri, jasa, dan properti. Hal ini akan meningkatkan kebutuhan akan ruang. Namun di lain pihak, pemerintah juga harus menjaga agar pertumbuhan pembangunan tidak berlebihan agar tidak terjadi hal yang buruk.

2.5.1. Pengendalian dalam Pemanfaatan Ruang

Pengendalian pemanfaatan ruang merupakan bagian dari kegiatan penataan ruang yang dipersiapkan sejak awal proses perencanaan tata ruang. Konsep pengendalian dimulai sebelum rencana tata ruang diimplementasikan dengan memasukkan indikator pencapaian hasil, sebagai dasar-dasar kriteria yang diperlukan, pada saat rencana dilaksanakan dan sesudah implementasi.

Pengendalian pemanfaatan ruang diselenggarakan melalui kegiatan pengawasan dan penertiban terhadap pemanfaatan ruang wilayah sebagai berikut :

1. Pengawasan

Penyelenggaraan pengawasan dilakukan dalam bentuk pelaporan, pemantauan dan evaluasi.

2. Penertiban

Tindakan penertiban terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang diselenggarakan dalam bentuk pengenaan sanksi yang berupa sanksi pidana sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan pengenaan denda yang besarnya sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan dalam peraturan daerah masing-masing

Dalam proses pengendalian pemanfaatan ruang, perijinan, pengawasan dan penertiban merupakan suatu rangkaian kegiatan yang saling berkait. Perijinan merupakan langkah awal sebagai dasar dalam kegiatan pengawasan dan penertiban. Suatu ijin diberikan kepada pemohon dengan dasar rencana tata ruang. Berdasarkan perijinan kegiatan pengawasan dan penertiban dalam pemanfaatan ruang dapat dilaksanakan sampai dengan pengenaan sanksi atau dengan insentif dan disinsentif.

2.5.1.1. Instrumen Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Indonesia

Pemanfaatan ruang yang dilaksanakan tanpa adanya pengendalian sesuai dengan perencanaan dapat menimbulkan hal negatif, antara lain kekacauan, kekumuhan, tidak tertatanya bangunan, tidak ada estetika dan kesemrawutan wajah kota serta dampak negatif lainnya bagi lingkungan. Hal tersebut berakibat pada sulitnya penataan jaringan utilitas, penyediaan fasilitas publik, dampak negatif bagi kondisi sosial, mencoloknya kesenjangan ekonomi antar lapisan masyarakat, biaya yang tinggi untuk penyelesaian masalah lingkungan dan berbagai hal negatif lainnya. Untuk mencegah berbagai hal negatif tersebut, perlu adanya pengendalian pemanfaatan ruang agar pelaksanaannya sesuai dengan perencanaan ruang yang telah dibuat. Pemerintah selaku pelaku utama dalam pengendalian pemanfaatan ruang, mempunyai berbagai instrumen atau alat pengendalian. Sesuai dengan Undang-Undang Penataan Ruang No.26/2007,

instrumen tersebut adalah peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi.

Pengendalian pemanfaatan ruang oleh pemerintah tidak akan berhasil bila tanpa didukung oleh masyarakat dan semua pihak yang berperan dalam pembangunan. Pemerintah dengan kesadaran penuh mengawal setiap kegiatan agar sesuai dengan rencana yang ada. Masyarakat juga bisa membantu pemerintah dalam mengontrol pemanfaatan ruang, yaitu dengan mengadukan kepada pemerintah setiap kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana ruang. Pemerintah pun harus mengambil tindakan tegas terhadap setiap kegiatan yang melanggar. Bila semua pihak telah berperan positif dalam pemanfaatan ruang di Indonesia, tentunya akan terwujud wajah kota dan wilayah yang mempunyai estetika dan menjadi tempat tinggal yang nyaman bagi warganya.

2.6. Sintesa Tinjauan Pustaka

Berdasarkan tinjauan pustaka dapat dirumuskan sintesa pustaka berdasarkan teori pengembangan pengembangan real estate skala kecil dan pengendalian *urban sprawl* pada tabel 2.4 berikut ini.

Tabel 2.4. Rangkuman

INDIKATOR	SUMBER	ASPEK	SUB-ASPEK
PENGEMBANGAN REAL ESTATE SKALA KECIL	Lee (1979) dalam Yunus (2005)	<ul style="list-style-type: none"> • Aksesibilitas • Pelayanan umum • Karakteristik lahan • Pemilik lahan • Peraturan tata ruang • Prakarsa pengembang 	<ul style="list-style-type: none"> • Jarak ke jalan raya • Moda transportasi • Fasilitas pendidikan • Fasilitas kesehatan
	Kantor Menteri Negara Perumahan Rakyat, 1999	<ul style="list-style-type: none"> • lokasi perumahan • jumlah penduduk dan penyebarannya • tata guna tanah • kesehatan lingkungan • tersedianya fasilitas sosial, • keserasian dengan lingkungan 	<ul style="list-style-type: none"> • Area komersial • Area industri, perdagangan, dan jasa • Kondisi jalan • Air bersih • Air limbah • Pembuangan sampah
	Departemen	<ul style="list-style-type: none"> • kependudukan 	<ul style="list-style-type: none"> • Jaringan listrik

	Pekerjaan Umum	<ul style="list-style-type: none"> pertanahan pembiayaan dan dana 	<ul style="list-style-type: none"> Pertambahan jumlah penduduk Kerjasama antara pengembang dengan pemerintah Konsekuensi akan kewajiban sebagai pengembang Peraturan daerah Peraturan tata guna lahan Status kepemilikan lahan Harga lahan
	Sugandi (1995)	<ul style="list-style-type: none"> aksesibilitas ke jalan raya kantor sekolah jaringan listrik air telepon, dll. 	
	Maman Hilman, 2008	<ul style="list-style-type: none"> Kelayakan fisik Ketersediaan air bersih Aksesibilitas Harga tanah Hukum dan lingkungan Kemudahan pembebasan lahan 	
	Puteri, 2010	<ul style="list-style-type: none"> harga lahan relatif murah 	

INDIKATOR	SUMBER	ASPEK	SUB-ASPEK
DAMPAK URBAN SPRAWL	Stoel, 1999 dalam Wilson, 2002).	<ul style="list-style-type: none"> polusi udara ketergantungan penggunaan kendaraan pribadi peningkatan konsumsi energi fosil dan gas emisi 	<ul style="list-style-type: none"> Kemacetan lalu lintas Kondisi jalan ketergantungan penggunaan kendaraan pribadi polusi udara Jarak ke kantor/pusat pemerintahan Fasilitas umum Terjadinya kesenjangan sosial Keamanan Perubahan kegiatan perekonomian ke arah non pertanian Alih guna lahan Harga rumah Peningkatan kepadatan penduduk Status
	Pedersen, Smith, dan Adler, 1999 dalam Wilson, 2002	<ul style="list-style-type: none"> meluasnya perdagangan ke arah luar kota munculnya mall-mall regional dan restaurant 	
	Devira, 2008	<ul style="list-style-type: none"> Meningkatnya biaya pajak. investasi infrastruktur tidak efisien ketergantungan pada moda kendaraan bermotor meningkatnya polusi udara efisiensi energi yang rendah menurunnya tingkat kesehatan berkurangnya luasan lahan pertanian produktif luasan daerah terbuka menjadi berkurang meningkatnya volume air limpasan menurunnya ketersediaan air tanah; jarak antara rumah relatif jauh menurunnya kedekatan sosial penduduk 	

	Bintarto, 1983	<ul style="list-style-type: none"> • Morfologi kota yang semakin tidak teratur • Meningkatnya biaya pajak • Semakin berkurangnya ruang terbuka hijau akibat alih guna lahan • Kemacetan lalu lintas. • Terjadinya kesenjangan sosial • Peningkatan limpasan air permukaan. • Meningkatnya tingkat polusi pada tanah, air dan udara serta konsumsi energy. 	kepemilikan lahan <ul style="list-style-type: none"> • Alih guna lahan
	Erlich dan Bandyopadhyay (dalam Useng, et.al., 2011)	<ul style="list-style-type: none"> • Alih fungsi lahan • Pertambahan jumlah penduduk 	
	Puteri, 2010	<ul style="list-style-type: none"> • pembangunan pemukiman-pemukiman baru di wilayah suburban • perluasan pabrik-pabrik untuk industri di wilayah suburban • harga lahan relatif murah 	

INDIKATOR	SUMBER	ASPEK	
PENGENDALIAN URBAN SPRAWL	Ebenezer Howard (1898)	<ul style="list-style-type: none">• Membangun kota-kota satelit di sekitar kota induknya• Antar kota induk dan kota-kota satelit di hubungkan dengan jaringan jalan raya dan rel kereta api• Kota satelit dibangun cukup jauh dari induknya, tapi mempunyai industri sendiri sebagai basis ekonominya• Sekeliling kota perlu ada “sabuk hijau” (kawasan pertanian permanen) sebagai penghambat pemekaran fisik kota	<ul style="list-style-type: none">• Persyaratan ketersediaan fasilitas umum yang memadai• Program pertumbuhan bertahap• Batas wilayah pertumbuhan perkotaan• Program tingkat pertumbuhan• Eksaksi• Kapasitas atau daya dukung• Perencanaan• Pembangunan• pemanfaatan• Zonasi• Perizinan• Pemberian insentif dan disentif• Pengenaan sanksi
	Penerapan konsep tersebut kurang berhasil karena terjadi tekanan perbahan lahan di daerah sabuk hijau dari guna lahan pertanian ke guna lahan perkotaan yang mempunyai nilai lebih tinggi		
	Pengendalian pemekaran fisik kota di Amerika Serikat	<ul style="list-style-type: none">• Pemintakatan (zoning)• Peraturan perkaplingan (subdivision regulations)• Program pembangunan prasarana dan fasilitas umum (<i>capital</i>	

		<i>improvement program)</i>	
	Kurang efektif dalam mengendalikan isu lokasi, ketepatan waktu (timing) dan tingkat perkembangan (growth rate) fisik kota.		
	Kelly (1993) dan Nelson (1995),	<ul style="list-style-type: none">• Persyaratan ketersediaan fasilitas umum yang memadai• Program pertumbuhan bertahap• Batas wilayah pertumbuhan perkotaan• Program tingkat pertumbuhan• Eksaksi• Kapasitas atau daya dukung	
	UU RI No.1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman	<ul style="list-style-type: none">• Perencanaan• Pembangunan• pemanfaatan	
	UU Penataan Ruang No 26 Tahun 2007 tentang Pengendalian pemanfaatan ruang	<ul style="list-style-type: none">• Zonasi• Perizinan• Pemberian insentif dan disentif• Pengenaan sanksi	

Sumber : Hasil analisa, 2013

2.7. Penelitian Terdahulu

Sebagai bahan pertimbangan, dalam penelitian ini akan dicantumkan beberapa hasil penelitian dahulu yang berkaitan dengan penelitian ini. Adapun beberapa penelitian dapat dilihat pada tabel 2.5 berikut:

Tabel 2.5 Penelitian Terdahulu

Penelitian	Masalah Penelitian	Metode	Analisa	Hasil
Maman Hilman (2004). Perkembangan Lokasi Perumahan di Wilayah Gedebage Kota Bandung	Perkembangan jumlah penduduk Kota Bandung cukup tinggi dan akan meningkatkan kebutuhan perumahan. Meningkatnya kebutuhan perumahan ini mengakibatkan perkembangan perumahan di Kota Bandung menyebar ke daerah-daerah pinggiran kota yang berkembang menjadi Kota Satelit. Supply perumahan yang dilakukan oleh pengembang dan pemerintah masih belum memenuhi kebutuhan penduduk.	Menggunakan metode deskriptif.	Menganalisa pengaruh pemekaran kota terhadap perkembangan luas area perumahan dan peningkatan kecepatan perkembangan luas area perumahan serta mengidentifikasi pola perkembangan lokasi perumahan di wilayah Gedebage kota Bandung sebagai akibat pemekaran kota	<ul style="list-style-type: none"> • Perkembangan luas area perumahan di wilayah Gedebage Kota Bandung dipengaruhi oleh meningkatnya perkembangan faktor sosial ekonomi akibat pemekaran kota. • Perkembangan luas area perumahan di wilayah Gedebage dipengaruhi oleh pemekaran kota sebesar 89,29%. • Kecepatan perkembangan luas area perumahan di wilayah Gedebage lebih tinggi terjadi setelah pemekaran kota. Rata-rata perkembangannya setelah pemekaran kota sebesar 212.003,7 m²/tahun dan sebelum pemekaran kota 17.369 m²/tahun. • Pola perkembangan luas area perumahan di wilayah Gedebage menunjukkan pola yang tidak jelas, bahkan mendekati pola <i>urban sprawl</i>.
Widia Astuti (2012), Identifikasi Fenomena <i>Urban Sprawl</i> Di Kecamatan Cimanggis Kota Depok	Perubahan penggunaan lahan pedesaan menjadi lahan perkotaan di Kota Depok terjadi dengan pola berpencaran sehingga disebut sebagai <i>sprawl</i> , hal ini menimbulkan ketidakefisienan pemanfaata lahan, penyediaan fasilitas permukiman dan menurunnya kualitas lingkungan.	Metode yang digunakan adalah analisis spasial dan analisis deskriptif yaitu metode kuantitatif dan kualitatif. Analisis persepsi dilakukan dengan penyebaran kuisioner menggunakan teknik random sampling untuk mengetahui pandangan masyarakat terhadap fasilitas permukiman kondisi fisik lingkungan	mengidentifikasi fenomena gejala <i>urban sprawl</i> yang terjadi dilakukan dengan mengidentifikasi kondisi eksisting kawasan permukiman terkait fasilitas permukiman, fenomena gejala <i>urban sprawl</i> yang terjadi terhadap kondisi lingkungan	Hasil analisis perubahan penggunaan lahan kawasan terbangun dan tidak terbangun yang paling tinggi terjadi pada tahun 1983 sampai tahun 2005, yaitu dari hutan dan sawah menjadi kawasan permukiman. Perubahan penggunaan lahan sangat dipengaruhi oleh pertambahan jumlah penduduk yang tinggi. Hasil persepsi masyarakat terhadap kondisi fisik lingkungan bahwa dari tahun 2007 hingga tahun 2012 ada yang mengalami penurunan kualitasnya yaitu kondisi air bersih dan ruang terbuka hijau dan menimbulkan permasalahan lingkungan yaitu kemacetan, sampah dan ketersediaan jumlah ruang terbuka hijau. Kesimpulannya Kecamatan Cimanggis Depok mengalami fenomena <i>urban sprawl</i> dan perkembangannya telah mencapai tahap lanjut.

Penelitian	Masalah Penelitian	Metode	Analisa	Hasil
Achmad Djunaedi (2000), Pengendalian Pemekaran Fisik Kota: Belajar dari Pengalaman Kota Lexington-Fayette (Kentucky, A.S.) dan Kota-Kota Kecil di Sekitarnya.	Banyak kota besar di dunia berupaya mengendalikan perkembangan fisiknya agak tidak meluas takterkendali (<i>sprawl</i>) yang menyebabkan berbagai masalah perkotaan. Belajar dari banyak teori dan pegalaman kasus kota-kota di AS, mencoba mengkaji kemungkinan penerapan teori-teori di kota Indonesia.	Metode survey, wawancara, observasi untuk memperoleh data, serta metode <i>Analitical Hierarchy Process</i> (AHP).	Diidentifikasi dasar teorinya, dilihat rencana pengendalian pemekaran kota dan permasalahan implementasi rencana tersebut berdasar informasi dari observasi di kota Lexington dan diskusi dengan staf badan perencanaan kota. Hasilnya menjadi bahan untuk mengkaji kemungkinan penerapan upaya pengendalian kota-kota di Indonesia.	Kota-kota di Indonesia juga menghadapi ancaman <i>urban sprawl</i> , tetapi pemerintah kota di Indonesia nampaknya belum menempatkan masalah tersebut sebagai isu utama. Mungkin upaya pengendalian pemekaran fisik kota akan menjadi salah satu cara membangun kota tanpa menimbulkan permasalahan nantinya.
Cucu Hayati (2010). Tipologi Wilayah Pinggiran Gresik-Surabaya. (Studi kasus: Kecamatan Menganti, Kecamatan Cerme dan Kecamatan Kebomas)	Kabupaten Gresik sebagai daerah penyangga menerima dampak pertumbuhan dan perkembangan kota Surabaya, yang dipicu proses transformasi spasial (permukiman) dan sosial akibat perkembangan daerah urban yang sangat intensif dan berdampak pada perkembangan ekonomi keruangan wilayah pinggiran. Tingkat pengaruh perubahan tersebut memberi dampak yang berbeda bagi tiap wilayah pinggiran, namun zonifikasi kawasan pinggiran belum dilakukan	Menggunakan metode Delphi dan AHP untuk mengetahui tipologi wilayah pinggiran kota.	Merumuskan kriteria dan indikator penentu tipologi dengan metode Delphi, pembobotan criteria dengan AHP, penentan tipologi dengan overlay weighted sum dengan pembobotan AHP dengan ArcGIS 9.3.	Terbentuk 3 tipologi wilayah pinggiran, yaitu <i>Predominantly Urban</i> : wilayah dengan ciri lahan industri dan perumahan dan kegiatan ekonomi penduduk di bidang industri dan perdagangan-jasa. <i>Semi Urban</i> : wilayah berciri campuran desa-kota baik lahan maupun kegiatan ekonomi penduduk. <i>Potensial Urban</i> : merupakan wilayah yang masih berciri desa.

Penelitian	Masalah Penelitian	Metode	Analisa	Hasil
Sri Rum Giyarsih (2001). Gejala <i>Urban Sprawl</i> sebagai Pemicu Proses Densifikasi Permukiman di Daerah Pinggiran Kota (<i>Urban Fringe Area</i>) Kasus Pinggiran Kota Yogyakarta	<p>Perkembangan kota mengakibatkan kecenderungan pergeseran fungsi-fungsi kota (<i>urban sprawl</i>) ke daerah pinggiran kota (<i>urban fringe</i>).</p> <p>Daerah pinggiran kota akan mengalami proses densifikasi permukiman dan transformasi sosio ekonomi sebagai dampak dari proses transformasi sosial.</p> <p>Tujuan dari penelitian ini adalah:</p> <ol style="list-style-type: none"> Mengetahui gejala <i>urban sprawl</i> di daerah pinggiran kota Yogyakarta Mengidentifikasi dampak yang terjadi akibat densifikasi permukiman di pinggiran kota Memberikan arahan kebijakan untuk membatasi proses densifikasi permukiman di daerah pinggiran kota. 	<p>Metode penelitian menggunakan analisis SIG untuk menjawab tujuan pertama, metode wawancara dengan kuesioner untuk menjawab tujuan kedua serta analisis deskriptif untuk menjawab tujuan ketiga.</p>	<p>Dianalisis secara kualitatif untuk mengetahui dampak dan cara mengatasi densifikasi permukiman.</p>	<p>Gejala <i>urban sprawl</i> di daerah pinggiran kota (<i>urban fringe area</i>) telah mengakibatkan terjadinya proses konversi lahan pertanian ke non pertanian yang mengakibatkan terjadinya proses densifikasi permukiman di daerah pinggiran kota sehingga berdampak terhadap kehidupan sosial ekonomi, kultural serta lingkungan fisik. Untuk mengatasi permasalahan dampak negatif dari proses densifikasi permukiman tersebut perlu segera dilakukan tindakan baik preventif maupun kuratif untuk membatasi proses densifikasi permukiman di daerah pinggiran kota</p>
<p>Pada penelitian ini yang berjudul “Pengembangan Real Estate Skala Kecil Sebagai Sarana Pengendalian Fenomena <i>Urban Sprawl</i> (Studi Kasus: Kecamatan Menganti-Gresik)” berdasarkan masalah perkembangan kota yang menyebabkan kecenderungan pergeseran fungsi-fungsi perkotaan ke daerah pinggiran kota (<i>urban fringe</i>) yang disebut dengan <i>urban sprawl</i>. Kabupaten Gresik adalah salah satu wilayah pinggiran kota dari Kota Surabaya dalam mengantisipasi perkembangan permukiman dan industri yang membawa dampak positif dan negatif. Dengan menggunakan metode kuesioner dan wawancara, dan analisa data, tujuan penelitian ini adalah untuk mengkaji hubungan pengembangan real estate skala kecil dalam mengendalikan fenomena <i>urban sprawl</i> di Kecamatan Menganti. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian-penelitian sebelumnya diatas adalah dari permasalahan dari tujuan yang akan dibahas dalam penelitian ini. Penelitian ini lebih menekankan pada perkembangan perumahan tidak hadir hanya sebagai dampak dari perkembangan kota, namun dapat mengendalikan <i>urban sprawl</i>.</p>				

Sumber : Sintesa Pustaka, 2013

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Pendahuluan

Pada bab ini dibahas mengenai teknik yang digunakan dalam proses pengumpulan data dan analisa untuk mendapatkan hasil dari tujuan penelitian. Penelitian ini nantinya akan mengidentifikasi peran real estate skala kecil sebagai salah satu sarana dalam mengendalikan *urban sprawl*. Real estate skala kecil hadir bukan hanya sebagai salah satu dampak negatif dari *urban sprawl*, namun juga memberikan dampak positif bagi wilayah yang terkena dampak.

3.2. Jenis penelitian

Penelitian dilakukan untuk memperoleh gambaran mengenai pengembangan real estate skala kecil, *urban sprawl*, serta mengetahui pengaruh pengembangan real estate skala kecil dalam mengendalikan *urban sprawl* melalui pengujian hipotesis. Jenis penelitian menurut Newman, LW (1997) diklasifikan berdasarkan empat dimensi: (1) Berdasarkan tujuan penelitian, (2) Berdasarkan manfaat penelitian, (3) Berdasarkan dimensi, (4) Berdasarkan teknik pengumpulan data.

Berdasarkan tujuannya, penelitian ini merupakan jenis penelitian deskriptif korelasional, yaitu penelitian yang diarahkan untuk menjelaskan hubungan antara dua variabel yaitu variabel bebas dan variabel terikat (Notoatmodjo, 2002). Penelitian deskriptif merupakan penelitian yang dilakukan dengan mengumpulkan data, menganalisis data-data tersebut secara kritis, serta menyimpulkannya berdasarkan fakta-fakta pada saat berlangsung atau masa sekarang (Sugima, 2008). Penelitian korelasi bertujuan untuk menemukan ada tidaknya hubungan, seberapa erat dan berarti atau tidak hubungan tersebut (Arikunto, 2009). Penggunaan metode deskriptif korelasional dalam penelitian ini adalah mendeskripsikan tentang proses pengembangan real estate skala kecil sebagai salah satu sarana dalam mengendalikan dampak fenomena *urban sprawl*, bukan hanya sebagai dampak dari *urban sprawl*. Hubungan korelasional digunakan

untuk mengkaji hubungan antara pengembangan real estate skala kecil dalam perannya untuk mengendalikan dampak dari fenomena *urban sprawl*.

Berdasarkan manfaat penelitiannya, penelitian ini termasuk dalam penelitian dasar atau murni (*pure research*). Menurut Suriasumantri (1985) berpendapat bahwa penelitian murni merupakan penelitian yang bertujuan menemukan pengetahuan baru yang sebelumnya belum pernah diketahui. Penelitian ini bermanfaat dalam mengembangkan teori real estate dan menjadi saran bagi pemerintah dalam mengatasi permasalahan yang belum banyak dilakukan penelitian sebelumnya, yaitu *urban sprawl* yang terjadi di wilayah Gresik yang sedang berkembang.

Berdasarkan waktu penelitiannya, penelitian ini menggunakan *cross sectional* dimana menurut Sugiyono (2004), *cross section* adalah data yang dikumpulkan pada satu kurun waktu dan tempat tertentu saja. Penelitian ini dilakukan pada saat Kabupaten Gresik mengembangkan areanya dalam mengatasi peluberan perkembangan kota Surabaya, dilakukan di kecamatan Menganti yang merupakan salah satu area pengembangan Kawasan Gresik Selatan yang dirancang untuk mengatasi masalah perumahan.

Berdasarkan teknik pengumpulan datanya, penelitian ini termasuk dalam penelitian survey. Menurut Fatoni (2006), penelitian survey merupakan penelitian yang dilakukan untuk mengadakan pemeriksaan dan pengukuran-pengukuran terhadap gejala empiri yang berlangsung di lapangan atau lokasi penelitian, umumnya dilakukan terhadap unit sampel sebagai responden dan bukan terhadap seluruh populasi sasaran. Penelitian ini dilaksanakan dengan melakukan survey ke wilayah studi dan responden, yaitu pengembang real estate skala kecil dan pemerintah setempat.

Teknik pengumpulan data dengan metode survey dalam penelitian digunakan untuk mengetahui secara mendalam tentang pengaruh dan alasan berkembangnya real estate skala kecil di wilayah studi terkait dengan fenomena *urban sprawl* yang sedang terjadi, dan peran real estate skala kecil dalam mengendalikan dampak yang terjadi akibat fenomena *urban sprawl*. Diharapkan teknik ini dapat membantu peneliti dalam mendapatkan gambaran pengendalian

yang dapat dilakukan dengan pengembangan real estate skala kecil dalam mengatasi dampak yang ditimbulkan oleh fenomena *urban sprawl*.

3.3. Metode Penelitian

Metode penelitian menurut Groat and Wang (2002), merupakan proses penelitian yang mencakup aspek lebih umum dibandingkan dengan teknik wawancara, pengumpulan data, dan analisa data, namun lebih spesifik dibanding dengan perspektif epistemologi yang lebih luas, lebih positivism, strukturalisme, dan post Pemilihan metode penelitian yang tepat akan sangat menentukan hasil yang akan dicapai. Metode penelitian untuk mengidentifikasi hubungan antara pengembangan real estate skala kecil dengan *urban sprawl*, diawali dengan teknik menganalisis data-data yang telah diperoleh, menentukan kebutuhan data yang diperlukan, teknik pengumpulan data, dan teknik pengolahan atau penyajian data.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif kualitatif yang didukung dengan analisis kuantitatif yang biasa disebut penelitian campuran (*mixed methodology*). *Mixed Method* adalah metode yang memadukan pendekatan kualitatif dan kuantitatif dalam hal metodologi (seperti dalam tahap pengumpulan data), dan kajian model campuran memadukan dua pendekatan dalam semua tahapan proses penelitian (Abbas, 2010). Analisis kualitatif digunakan untuk menganalisis data yang mengungkap fakta berbentuk non numerik. Sedangkan analisis kuantitatif digunakan untuk menganalisis data yang tersaji dalam bentuk angka dan dapat diukur.

Metode penelitian kualitatif dalam penelitian ini digunakan untuk mendapatkan data tentang pengembangan real estate skala kecil dan hubungan dengan fenomena *urban sprawl* dari kajian pustaka dan data yang dianalisa secara deskriptif dari hasil wawancara kepada responden. Sedangkan metode penelitian kuantitatif digunakan dalam proses survey kepada responden tentang alasan para pengembang dalam mengembangkan real estate skala kecil di wilayah studi dengan menggunakan skala terhadap variabel yang diteliti. Kemudian alasan-alasan tersebut diolah menggunakan skala interval.

3.4. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian, teknik pengumpulan data merupakan faktor penting demi keberhasilan penelitian. Hal ini berkaitan dengan pengumpulan data, sumber, dan alat yang digunakan dalam penelitian.

3.4.1. Populasi dan Sampel

Dalam pengumpulan data primer, kegiatan wawancara dan kuisioner ditujukan kepada beberapa responden yang diperoleh melalui teknik sampel dari populasi sebagai berikut:

1. Populasi

Salah satu hal dalam suatu penelitian yang diperlukan adalah populasi sebagai sumber data untuk informasi sebuah penelitian. Menurut Sugiono (2009) populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya. Dengan demikian penentuan populasi mempunyai pengaruh besar terhadap berhasil dan tidaknya suatu penelitian, karena harus sesuai dengan kondisi penelitian agar mendekati kenyataan. Berdasarkan hal tersebut, maka populasi dalam penelitian ini adalah pengembang real estate skala kecil di Kecamatan Menganti. Jumlah populasi pada wilayah ini adalah 32 real estate skala kecil.

2. Sampel

Penentuan sampel dilakukan dengan cara sebagai berikut:

1. Proses mapping dengan mengidentifikasi lokasi perumahan di Kecamatan Menganti, beserta fasilitas yang berada di sekitarnya.
2. Setelah proses mapping selesai, dapat diketahui berapa jumlah perumahan yang dibangun oleh pengembang yang berada di Kecamatan Menganti yang menjadi sampel penelitian dan terlihat bagaimana kondisi keterkaitan antara lokasi perumahan dengan fasilitas yang ada di sekitarnya.

Pengambilan sampel menggunakan metode sampling. Tujuan dari metode sampling adalah untuk mengadakan estimasi dan mengkaji hipotesis tentang parameter populasi dengan menggunakan keterangan-keterangan

yang diperoleh dari sampel (Moh Nazir, 1983). Mengingat keterbatasan kemampuan, waktu, dan biaya, maka penulis menggunakan metode *random sampling* dalam penulisan tesis ini. Menurut Sugiyono (2004), *random sampling* adalah teknik pengambilan sampel dimana semua individu dalam populasi baik secara sendiri-sendiri atau bersama-sama diberi kesempatan yang sama untuk dipilih sebagai anggota sampel. Jumlah sampel dalam penelitian ini adalah 18 real estate skala kecil dari 32 real estate skala kecil yang ada di Kecamatan Menganti.

3.4.2. Variabel Penelitian

Dalam menganalisa data yang dibutuhkan, dibutuhkan variabel penelitian. Pengertian dari variabel penelitian adalah suatu kuantitas yang dapat diukur, didukung oleh teori yang jelas dan dapat diklasifikasikan serta didefinisikan secara operasional. Variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Variabel Dependen (Variabel Terikat) / Variabel Endogen

Variabel terikat atau *dependent variable* (Y) yaitu: variabel yang dipengaruhi atau yang menjadi akibat, karena adanya variabel bebas. Variabel ini sering disebut sebagai variabel output, kriteria, konsekuen. Variabel terikat pada penelitian ini adalah pengendalian *urban sprawl*.

Tabel 3.1. Variabel Pengendalian *Urban Sprawl* (Y)

Indikator	Variabel	Sub Variabel
PENGENDALIAN URBAN SPRAWL	Pengendalian pemanfaatan ruang	<ul style="list-style-type: none"> • Peraturan zonasi • Perizinan • Insentif dan disinsentif • Pengenaan sanksi
	Pengendalian pembangunan	<ul style="list-style-type: none"> • Penertiban • Penataan
	Pengendalian pemekaran fisik kota	<ul style="list-style-type: none"> • Persyaratan ketersediaan fasilitas umum yang memadai • Program pertumbuhan bertahap • Batas wilayah pertumbuhan perkotaan • Program tingkat pertumbuhan • Eksaksi • Kapasitas atau daya dukung

Sumber : Analisa pustaka, 2013

2. Variabel Independen (Variabel Bebas) / Variabel Eksogen

Variabel bebas atau independent variable (X) yaitu: variabel yang mempengaruhi atau yang menjadi sebab perubahannya atau timbulnya variabel dependen (terikat). Variabel ini sering disebut sebagai variabel stimulus, *predictor* dan *antecedent*. Variabel bebas dalam penelitian ini adalah variabel real estate skala kecil (X1) dan *urban sprawl* (X2).

Tabel 3.2. Variabel Pengembangan Real Estate Skala Kecil (X1)

Indikator	Variabel	Sub Variabel
PENGEMBANGAN REAL ESTATE SKALA KECIL	Aksesibilitas	<ul style="list-style-type: none"> • Jarak ke jalan raya • Moda transportasi
	Fasilitas Umum	<ul style="list-style-type: none"> • Fasilitas pendidikan • Fasilitas Kesehatan • Area Komersial • Area industri, perdagangan, dan jasa
	Sarana dan Prasarana	<ul style="list-style-type: none"> • Kondisi jalan • Air bersih • Air limbah • Pembuangan sampah • Jaringan listrik
	Kependudukan	<ul style="list-style-type: none"> • Pertambahan jumlah penduduk
	Prakarsa Pengembang	<ul style="list-style-type: none"> • Kerjasama antara pengembang dengan pemerintah • Konsekuen dan konsisten akan kewajiban sebagai pengembang
	Keberadaan Peraturan	<ul style="list-style-type: none"> • Peraturan daerah • Peraturan tata guna lahan
	Lahan	<ul style="list-style-type: none"> • Status kepemilikan lahan • Harga lahan

Sumber : Analisa pustaka, 2013

Tabel 3.3. Variabel Dampak Urban Sprawl (X2)

Indikator	Variabel	Sub Variabel
DAMPAK <i>URBAN SPRAWL</i>	Aksesibilitas	<ul style="list-style-type: none"> • Kemacetan • Kondisi jalan • Penggunaan transportasi pribadi • Jarak ke kantor/pusat pemerintahan
	Kependudukan	<ul style="list-style-type: none"> • Peningkatan kepadatan penduduk
	Penggunaan lahan	<ul style="list-style-type: none"> • Alih guna lahan • Status kepemilikan lahan
	Fasilitas umum	<ul style="list-style-type: none"> • Bertambahnya jumlah kebutuhan fasilitas umum
	Sosial	<ul style="list-style-type: none"> • Kesenjangan sosial • Tingkat keamanan
	Ekonomi	<ul style="list-style-type: none"> • Perubahan kegiatan perekonomian ke arah non pertanian • Bekerja di luar wilayah • Tumbuhnya area industri baru • Biaya pajak meningkat • Harga rumah

Sumber : Analisa pustaka, 2013

3.4.3. Jenis data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini dibagi menjadi data primer dan data sekunder.

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh dari pengamatan langsung di lokasi penelitian. Data primer didapat langsung dari responden yang merupakan sampel penelitian. Pada penelitian ini, data primer diperoleh dengan melakukan wawancara secara langsung kepada responden, yaitu pengembang real estate skala kecil dan pemerintah setempat. Data primer dalam penelitian ini adalah hasil kuisioner dan wawancara kepada pengembang real estate skala kecil dan pemerintah setempat, dokumentasi, observasi dan pengamatan langsung di lapangan.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dengan cara mencari data yang tersedia pada lembaga atau instansi, serta literatur yang berkaitan dengan studi yang diambil. Dalam penelitian ini, data sekunder berupa data dari dinas-dinas yang berkaitan dengan penelitian, yaitu tentang real estate skala kecil di

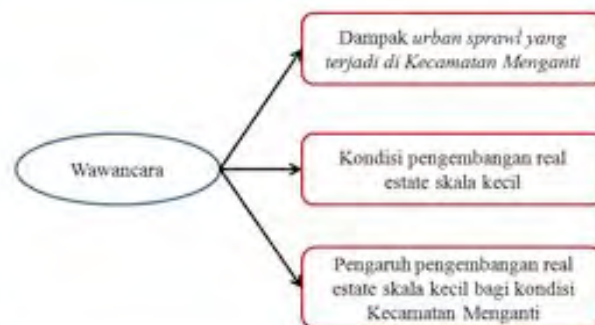
Kecamatan Menganti, kondisi kependudukan dan kondisi sarana prasarana, peraturan daerah yang mengatur tata guna lahan dan pengembangan real estate skala kecil. Data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan data time series mulai tahun 2002-2013.

3.5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan cara mengumpulkan data untuk menjawab rumusan masalah penelitian. Dalam penelitian ini, teknik pengumpulan data dilakukan data dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut:

1. Wawancara atau interview

Teknik ini dilakukan kepada pengembang perumahan dan pemerintah setempat dengan teknik wawancara terstruktur yang sebelumnya telah disusun daftar pertanyaan untuk memperoleh informasi dari responden. Selain itu juga dilakukan wawancara untuk mendapatkan informasi yang lebih mendalam tentang fenomena *urban sprawl* yang terjadi di Kecamatan Menganti serta pengaruh keberadaan dari real estate skala kecil. Responden dalam proses wawancara ini adalah Pemerintah setempat dan pengembang real estate skala kecil. Dalam proses wawancara, pertanyaan yang diberikan mengikuti kondisi lapangan.



Gambar 3.1. Alur Wawancara
Sumber : Peneliti, 2013

2. Survey

Membuat daftar pertanyaan yang dibuat dalam bentuk sederhana yang diberikan kepada pengembang real estate skala kecil yang dirancang dengan

teknik skoring, sehingga memperoleh data yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

3. Studi Pustaka

Studi pustaka merupakan pengumpulan informasi melalui literatur dan kepustakaan tentang *urban sprawl* dan teori pengembangan real estate skala kecil. Selain itu, juga menggunakan studi internet yang menggunakan media internet untuk mendapatkan data pendukung untuk mendapatkan hasil penelitian.

4. Observasi atau pengamatan

Cara ini dilakukan untuk memperoleh gambaran secara langsung dari wilayah studi berupa informasi dan data primer yang berkaitan dengan tujuan penelitian. Informasi yang terkumpul berupa catatan dan dokumentasi berupa foto atau gambar. Dengan melakukan kegiatan pengamatan langsung di lapangan, diharapkan peneliti memperoleh informasi tentang *urban sprawl* serta pengaruh pengembangan real estate skala kecil dalam mengendalikan dampak *urban sprawl* di Kecamatan Menganti yang menjadi indikator penelitian.

3.6. Instrumen Penelitian

Instrumen penelitian atau pengukuran merupakan upaya untuk menghubungkan konsep dengan realitas. Dalam penentuan instrumen penelitian hendaknya menerapkan prinsip isomorfisme atau persamaan bentuk, yang artinya terdapat kesamaan yang dekat antara realitas yang diteliti dengan nilai yang diperoleh dari pengukuran. Pengukuran adalah penunjukan angka-angka pada suatu variabel menurut aturan yang telah ditentukan. Kualitas data sangat ditentukan oleh instrumen datanya alat pengumpul (instrumen) datanya (Effendi, dalam Hayusudina, 2008).

Penelitian ini menggunakan wawancara, kuisisioner, observasi, dan studi dokumentasi dalam proses pengumpulan data sehingga instrumen penelitiannya adalah daftar pertanyaan yang akan digunakan dalam wawancara, kuisisioner, pedoman observasi dan pedoman penelusuran dokumen (Noor, 2011).

1. Pedoman Wawancara

Pedoman wawancara merupakan pertanyaan yang disusun secara tertulis untuk digunakan peneliti sebagai acuan dalam menggali informasi dari subjek penelitian. Pertanyaan kuisisioner yang diberikan kepada pengembang real estate skala kecil berupa pertanyaan mengenai gambaran umum real estate skala kecil yang dimilikinya, alasan mengembangkan real estate skala kecil di Kecamatan Menganti, penyediaan sarana dan prasarana, kerjasama dengan pemerintah dalam pengadaan sarana dan prasarana, kendala atau kemudahan yang dihadapi dalam mengembangkan real estate skala kecil di Kecamatan Menganti. Wawancara juga dilakukan kepada pemerintah setempat dengan pertanyaan mengenai perkembangan wilayah Kecamatan Menganti, pengaruh dari perkembangan real estate skala kecil, kondisi Kecamatan Menganti akibat pengaruh dari perkembangan kota Surabaya, kebijakan yang mengatur tata ruang wilayah Menganti.

2. Kuisisioner

Kuesioner adalah pertanyaan terstruktur yang diisi sendiri oleh responden atau diisi oleh pewawancara yang membacakan pertanyaan dan kemudian mencatat jawaban yang diberikan (Sulistyo-Basuki, 2006). Dalam penelitian ini, kuisisioner digunakan untuk memperoleh data tentang tingkat pengaruh pengembangan real estate skala kecil dalam mengendalikan fenomena *urban sprawl* di Kecamatan Menganti. Kuisisioner digunakan untuk mendapatkan data kuantitatif sebagai data pendukung data kualitatif, dengan menggunakan interval skala likert. Skala likert digunakan untuk mengukur sikap, pendapat, dan persepsi seseorang atau sekelompok orang tentang fenomena sosial. Skala likert yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan lima pilihan jawaban yang dituliskan dalam angka 1-5, yang masing-masing menunjukkan jawaban “sangat berpengaruh” hingga “sangat tidak berpengaruh”.

Tabel 3.4. Skala Likert yang Digunakan dalam Penelitian

Tingkat Pengaruh	Skor
Sangat Berpengaruh	5
Berpengaruh	4
Sedikit Berpengaruh	3
Tidak Berpengaruh	2
Sangat Tidak Berpengaruh	1

3. Kamera dan Alat Perekam Suara

Kamera digunakan sebagai alat bantu kegiatan observasi untuk mendapatkan gambaran umum penelitian. Alat perekam berguna sebagai alat bantu pada saat wawancara, agar peneliti dapat berkonsentrasi pada proses pengambilan data tanpa harus berhenti untuk mencatat jawaban-jawaban dari responden. Dalam pengumpulan data, alat perekam dipergunakan setelah mendapat ijin dari responden untuk mempergunakan alat tersebut pada saat wawancara berlangsung.

3.7. Pendekatan Penelitian

Untuk mencapai tujuan dan sasaran dari penelitian maka beberapa pendekatan yang dilakukan dalam penelitian adalah sebagai berikut:

1. Identifikasi struktur kota dan perkembangan fisik Kecamatan Menganti melalui pendekatan deskriptif kualitatif berdasarkan hasil survei lapangan yang dilakukan.
2. Identifikasi faktor-faktor yang dipertimbangkan responden dalam pemilihan lokasi pembangunan perumahan melalui pendekatan kuantitatif dengan bantuan tabel distribusi frekuensi, dimana faktor-faktor yang menjadi persepsi berinvestasi diperoleh berdasarkan kajian teoritis.
3. Penentuan faktor-faktor perkembangan fisik Kecamatan Menganti berdasarkan aspek persepsi responden pada area tersebut melalui pendekatan analisis kuantitatif dengan bantuan tabel distribusi frekuensi.
4. Mengukur besarnya pengaruh dari pembangunan perumahan dalam mengatasi dampak dari *urban sprawl* melalui pendekatan kuantitatif dengan analisis multivariate regresi linier berganda.
5. Interpretasi dan kesimpulan dari semua analisis sebagai hasil yang diperoleh dari penelitian, sehingga dapat diketahui hal apa yang mendasari para pengembang dalam membuat keputusan untuk melakukan investasi pembangunan perumahan di Kecamatan Menganti, dan seberapa besar pembangunan perumahan tersebut dalam mengatasi dampak dari *urban sprawl* di Kecamatan Menganti.

Paradigma penelitian merupakan kerangka berfikir yang menjelaskan bagaimana cara pandang peneliti terhadap fakta kehidupan sosial dan perlakuan peneliti terhadap ilmu dan teori (Noor, 2011). Paradigma penelitian ini adalah naturalistik, yang menekankan pada pemahaman mengenai masalah-masalah dalam kehidupan sosial berdasarkan kondisi realitas atau *natural setting* yang *holistic*, kompleks dan terperinci.

3.8. Metode Analisa dan Pengolahan Data

Singarimbun (1995) menyebutkan analisis data merupakan suatu proses penyederhanaan data ke dalam bentuk yang lebih mudah untuk dibaca dan diinterpretasikan. Data yang didapat dari proses pengumpulan data, diatur, diurutkan, dan dikelompokkan berdasarkan kategorinya (Azwar, 1998). Menganalisis data merupakan tahap kritis dalam penelitian dalam pencapaian tujuan penelitian. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis multivariat.

3.8.1. Teknik *Mapping Analysis*

Salah satu bentuk dari *concept mapping* (Novak, 1998; Novak & Gowin, 1997 dalam Trochim, 2002) merupakan proses seseorang menggambarkan keseluruhan idenya yang terkait dengan tema atau pertanyaan tertentu serta menunjukkan hubungan diantaranya. Dalam penelitian ini teknik mapping digunakan untuk mengidentifikasi perumahan dan kawasan permukiman di Kecamatan Menganti pada peta tata guna lahan tahun 2007, pada saat penelitian, dan pada peta rencana tata guna lahan Tahun 2027.

3.8.2. Tahap Pelaksanaan Penelitian

Pada penelitian ini dilakukan beberapa tahapan metode penelitian dari mulai persiapan sampai dengan pengambilan kesimpulan dan saran. Beberapa tahap dalam penelitian ini adalah:

1. Survey pendahuluan berupa identifikasi masalah penelitian, pengumpulan data latar belakang masalah penelitian, observasi lapangan.

2. Mengidentifikasi permasalahan terkait dengan fenomena *urban sprawl* yang terjadi di Kecamatan Menganti.
3. Mengidentifikasi lokasi sebaran real estate skala kecil di Kecamatan Menganti.
4. Melakukan proses wawancara dan menyebarkan kuisioner kepada responden.
5. Menganalisa dan mengolah data yang didapatkan untuk memperoleh kesimpulan dan saran.

3.8.3. Teknik Analisa

Dalam melakukan analisis digunakan 2 (dua) jenis analisis, yaitu analisis deskriptif khususnya digunakan untuk variabel yang bersifat kualitatif, dan analisis kuantitatif, merupakan pengujian hipotesis dengan menggunakan uji statistik. Metode analisis kualitatif digunakan untuk menganalisis data yang mengungkap fakta berbentuk non numerik, sedangkan analisis kuantitatif digunakan untuk menganalisis data yang tersaji dalam bentuk angka dan dapat diukur, sehingga apabila menggunakan kombinasi kedua metode analisis tersebut akan diperoleh solusi permasalahan yang bersifat menyeluruh.

3.8.3.1. Analisa Kualitatif

Metode deskriptif atau metode kualitatif merupakan prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati (Moleong, 1998). Analisis deskriptif kualitatif dilakukan terhadap data yang diperoleh dari hasil survei lapangan dan survey instansional, dengan tujuan untuk menggambarkan kondisi eksisting serta perkembangan fisik yang terjadi pada Kecamatan Menganti.

3.8.3.2. Analisa Kuantitatif

Analisis kuantitatif dilakukan terhadap jawaban responden dengan bantuan tabel distribusi frekuensi dimana kriteria jawaban dengan frekuensi kemunculan terbanyak dianggap sebagai kriteria yang dominan terhadap kriteria lainnya.

Analisis kuantitatif dengan bantuan tabel distribusi frekuensi juga digunakan untuk mengetahui faktor-faktor yang menurut responden berpengaruh terhadap pengembangan real estate skala kecil di Kecamatan Menganti, untuk selanjutnya akan dilakukan analisis korelasi untuk mengetahui besarnya pengaruh faktor tersebut. Data yang telah didapatkan, diolah menggunakan bantuan program *software* SPSS 20. Analisa data dilakukan dengan Teknik analisis multivariat regresi linier berganda yang dipakai untuk mengetahui besarnya koefisien regresi, yang akan menunjukkan besarnya pengaruh peubah bebas (*independent variable* (X)) terhadap peubah tak bebas (*dependent variable* (Y)).

Secara sederhana model persamaan regresi ganda digambarkan sebagai berikut :

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + e$$

Dimana :

- Y = variabel terikat
- a = *intercept* (perkiraan besarnya rata-rata Y ketika kenaikan nilai X = 0)
- b = slope (perkiraan besarnya perubahan nilai variabel Y bila nilai variabel X berubah satu unit pengukuran)
- X = masing-masing nilai variabel
- e = nilai kesalahan (*error*) yaitu selisih antara nilai Y individual yang teramati dengan nilai Y sesungguhnya pada titik X

Analisis ini dilakukan untuk mengukur besarnya kekuatan hubungan dari faktor-faktor pengembangan real estate skala kecil dalam mengendalikan *urban sprawl* dengan menggunakan analisis regresi berganda, yang digunakan untuk menunjukkan besarnya pengaruh peubah bebas (*independent variable*/X) terhadap peubah tak bebas (*dependent variable*/Y). Pada penelitian ini, untuk mengetahui peran real estate kecil dalam mengendalikan *urban sprawl*, variabel pengendalian *urban sprawl* (variabel Y) analisis dilakukan dengan melibatkan dampak dari fenomena *urban sprawl* (variabel X1), dan pengembangan perumahan (X2).

3.8.4. Pengolahan Data Statistik Deskriptif

Pengolahan data statistik deskriptif adalah mentransformasi data mentah ke dalam bentuk yang mudah untuk diinterpretasi. Tujuan utama statistik deskriptif adalah untuk menentukan faktor – faktor yang menyebabkan

permasalahan dan kemudian membuat suatu program organisasi untuk menyelesaikan masalah yang ditemukan di lapangan. Bentuk interpretasi berupa tabel frekuensi, grafik, gambar, dan bentuk lain yang memudahkan analisis.

Hasil analisis deskriptif berupa rangkuman statistik yang menunjukkan karakteristik responden dan rangkuman statistik yang menunjukkan *mean* dari variabel yang diteliti untuk dapat dikategorisasikan. Kategorisasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah skala likert 5 skala point. Menurut Cooper (2006), analisis statistik deskriptif dengan *mean* akan dilakukan dengan menghitung batasan-batasan nilai untuk setiap kelas. Kecenderungan responden dilihat dari kecondongan *mean* jawaban lebih mengarah pada kisaran derajat kesetujuan yang telah ditentukan yang disediakan oleh skala Likert. Pemberian batas kelas dalam kategori bertujuan untuk memudahkan peneliti memutuskan pengkategorisasian dari nilai rata – rata. Untuk membagi nilai setiap kelas maka digunakan rumus :

$$\frac{\text{Nilai tertinggi} - \text{Nilai Terendah}}{\text{Banyak Kelas}} = \frac{5 - 1}{5} = 0,8$$

Tabel 3.5 Pembagian Kelas Deskriptif *Mean*

Batasan	Kategori
1.00 - ≤ 1.80	Sangat Rendah
1.80 < - ≤ 2.60	Rendah
2.60 < - ≤ 3.40	Sedang
3.40 < - ≤ 4.20	Tinggi
4.20 < - ≤ 5.00	Sangat Tinggi

Tabel 3.6. Nilai Koefisien Korelasi untuk Memberikan Interpretasi

Interval Koefisien	Tingkat Hubungan
0,00 – 0,199	Sangat rendah
0,20 – 0,399	Rendah
0,40 – 0,599	Sedang
0,60 – 0,799	Kuat
0,80 – 1,000	Sangat kuat

Sumber : Sugiyono (2004)

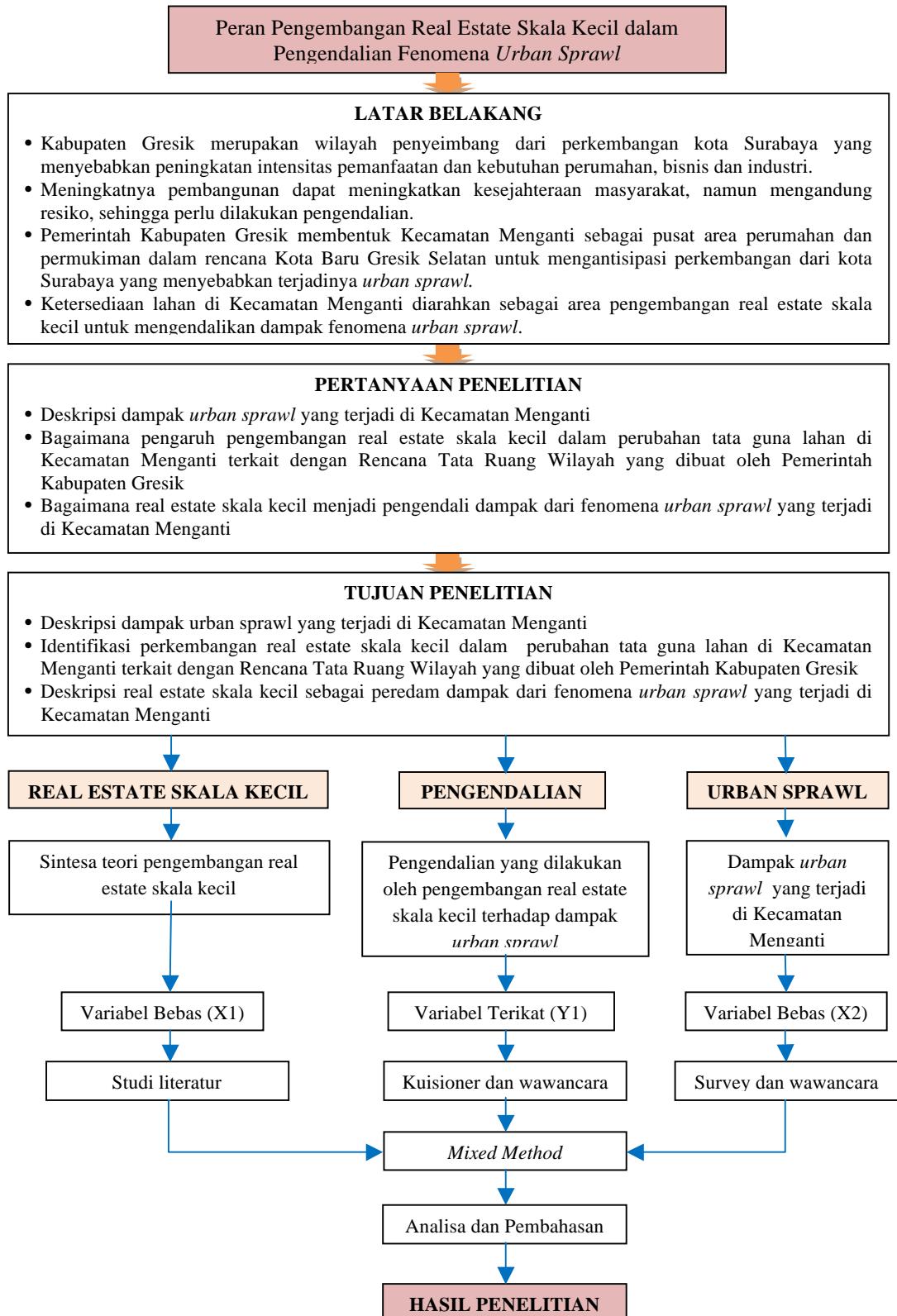
Teknik analisis dalam penelitian ini dilakukan dengan bantuan *software* SPSS 20 (*Statistical Product and Service Solutions*) yaitu *software* pengolah data statistik dan analisis terhadap data statistik tersebut. Proses dan tahap penelitian secara keseluruhan yang ditinjau dari tahapan tujuan penelitian disimpulkan pada Tabel 3.7. Tahap penelitian ditinjau berdasarkan indikator, alat ukur, tahap analisa untuk mendapatkan kesimpulan penelitian.

Tabel 3.7 Pengumpulan dan Analisis data

Tujuan Penelitian	Indikator / Sasaran Kegiatan	Alat Ukur	Analisa
Mendeskripsikan Fenomena <i>Urban Sprawl</i> yang terjadi di Kecamatan Menganti	Mendapatkan data kondisi Kecamatan Menganti yang terkena dampak dari fenomena <i>urban sprawl</i>	Deskriptif wawancara kepada pengembang real estate skala kecil dan pemerintah setempat	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mendapatkan data awal responden ▪ Mendapatkan informasi tentang kondisi wilayah Kecamatan Menganti yang terkena dampak fenomena <i>urban sprawl</i>
Megidentifikasi pengembangan real estate skala kecil di Kecamatan Menganti	Mendapatkan informasi tentang pengaruh pengembangan real estate skala kecil terhadap Kecamatan Menganti	Survey pendahuluan, wawancara, kuisioner pengembang real estate skala kecil	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wawancara deskriptif kepada pengembang real estate skala kecil ▪ Wawancara kepada pemerintah setempat ▪ Kuisioner kepada pengembangan real estate skala kecil
Mendeskripsikan pengaruh perkembangan real estate skala kecil dalam mengendalikan fenomena <i>urban sprawl</i> di Kecamatan Menganti	Mendapatkan hasil perhitungan dan hasil penelitian tentang peran pengembangan real estate skala kecil dalam mengendalikan dampak <i>urban sprawl</i> .	Analisa multivariat, kuisioner pengembang real estate skala kecil	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Menganalisa hubungan antar variabel penelitian secara deskriptif ▪ Kuisioner kepada pengembangan real estate skala kecil

3.9. Tahapan Penelitian

Diagram 3.1 . Tahapan Penelitian



Halaman ini Sengaja dikosongkan

BAB IV

ANALISA DAN PEMBAHASAN

4.1. Pendahuluan

Dalam bab ini membahas mengenai hasil penelitian yang berupa gambaran umum dari wilayah penelitian, analisis dan hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti dengan menggunakan kajian teori, metoda dan tahap penelitian yang dijelaskan pada bab sebelumnya. Penelitian dilakukan dengan melakukan pengamatan pada perkembangan wilayah administrasi Kecamatan Menganti, pengambilan data pada dinas terkait, 18 sampel dari 32 real estate skala kecil yang ada di Kecamatan Menganti. Data yang didapat dianalisis menggunakan teknik multivariat.

4.2. Gambaran Umum Wilayah Studi

Penelitian ini dilakukan di Kecamatan Menganti Kabupaten Gresik yang merupakan kawasan yang berbatasan langsung dengan Kota Surabaya sehingga terkena dampak dari fenomena *urban sprawl*.

4.2.1. Gambaran Umum Kabupaten Gresik

Secara administrasi pemerintahan, wilayah Kabupaten Gresik terdiri dari 18 kecamatan, 330 Desa dan 26 Kelurahan. Hampir sepertiga bagian dari wilayah Kabupaten Gresik merupakan daerah pesisir pantai. Kabupaten Gresik juga berdekatan dengan kabupaten/kota yang tergabung dalam Gerbangkertasusila, yaitu Gresik, Bangkalan, Mojokerto, Surabaya, Sidoarjo dan Lamongan. Adapun batas-batas wilayah Kabupaten Gresik sebagai berikut :

Sebelah Utara	: Laut Jawa
Sebelah Timur	: Selat Madura
Sebelah Selatan	: Kab. Sidoarjo, Kab.Mojokerto, Kota Surabaya
Sebelah Barat	: Kab. Lamongan

Peta Wilayah Kabupaten Gresik beserta batas-batas wilayahnya dapat dilihat pada gambar 4.1. berikut ini.



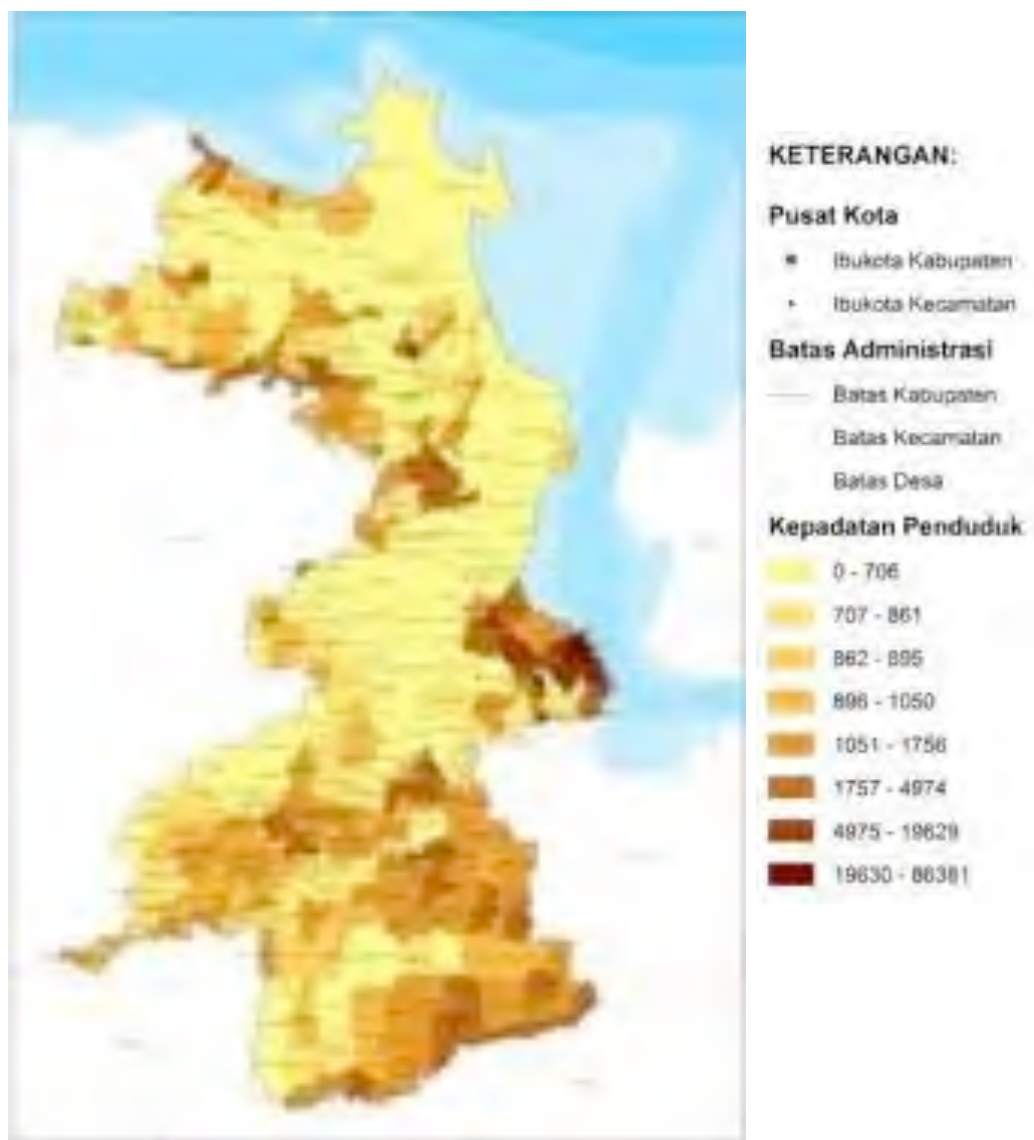
Gambar 4.1. Peta Wilayah Kabupaten Gresik
Sumber : Gresik Dalam Angka 2013

Dari hasil registrasi penduduk menunjukkan bahwa jumlah penduduk Kabupaten Gresik pada tahun 2013 sebesar 1.324.777 jiwa, yang terdiri dari 667.601 jiwa penduduk laki-laki dan 657.176 jiwa penduduk perempuan. Jumlah penduduk tersebut berada pada 364.104 keluarga, dengan luas wilayah 1.191,25 km². Kabupaten Gresik mempunyai kepadatan penduduk sebesar 1.112 jiwa/km² (Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Gresik, 2014).

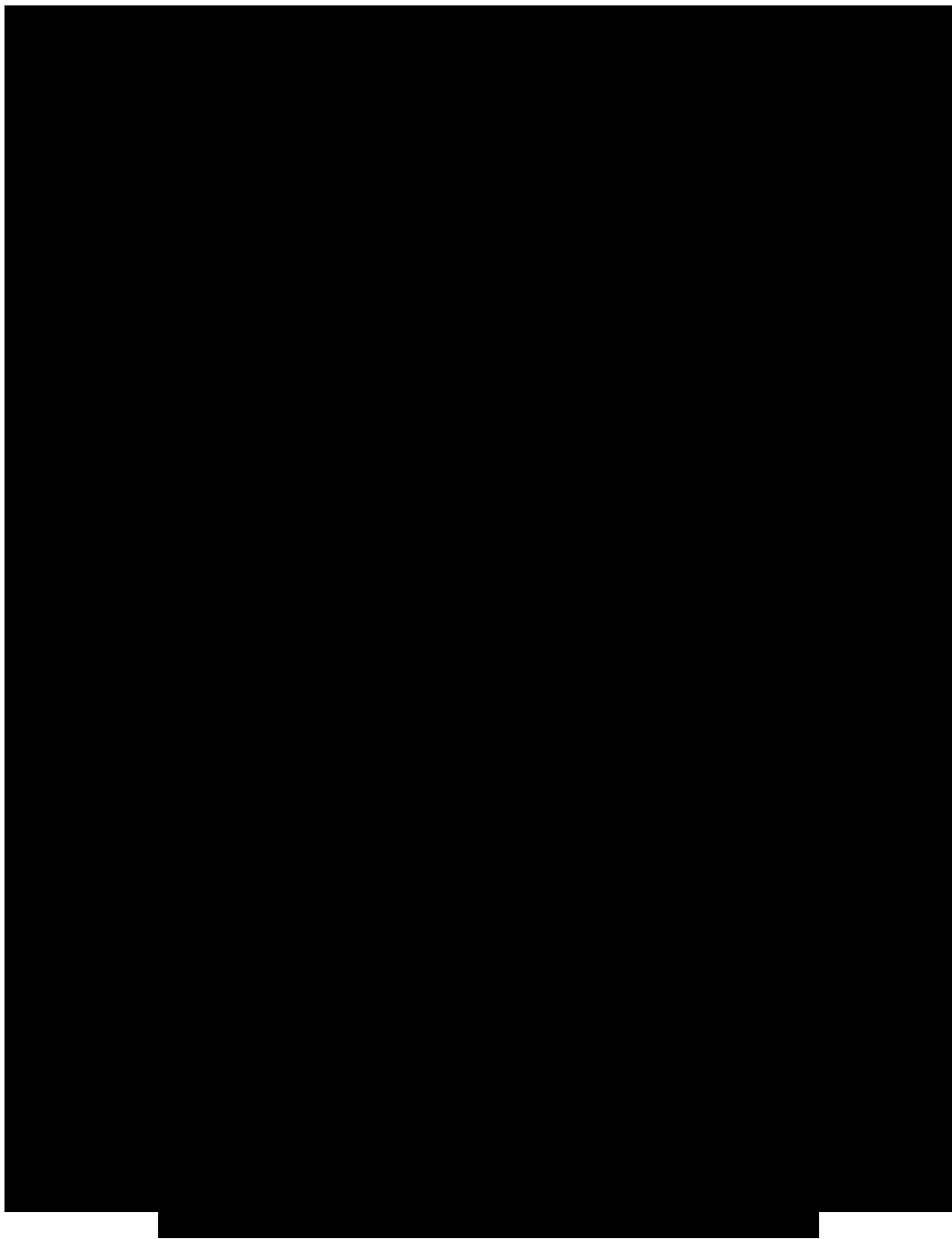
Perkotaan di Indonesia umumnya memiliki karakteristik *urban* (perkotaan) dan *rural* (perdesaan) yang saling berkaitan, dan kondisi tersebut juga terjadi di Kabupaten Gresik. Oleh karena itu, perlu untuk dilakukan arahan sistem penetapan kawasan perdesaan dan perkotaan agar kegiatan perkotaan dan perdesaan di

wilayah perencanaan dapat saling bersinergi sehingga disparitas pertumbuhan wilayah perdesaan dan perkotaan dapat tereliminir.

Pemenuhan kebutuhan fasilitas hunian di Kabupaten Gresik saat ini dipenuhi oleh masyarakat sendiri maupun oleh pengembang. Sesuai dengan pertumbuhan penduduk dan arahan penataan ruang di wilayah perencanaan, maka penyediaan hunian diarahkan. Sebaran penduduk Kabupaten Gresik dapat dilihat pada gambar 4.2 dan 4.3.



Gambar 4.2. Peta sebaran penduduk Kabupaten Gresik
Sumber : RTRW Kabupaten Gresik, 2010



Gambar 4.3. Peta Sebaran Permukiman eksisting dan permukiman rencana Tahun 2016
Kabupaten Gresik
Sumber : RTRW Kabupaten Gresik, 2010

Total perkiraan jumlah penduduk di Kabupaten Gresik sampai akhir tahun perencanaan adalah 2.366.773 jiwa, sehingga akan terdapat 473.355 unit rumah untuk penduduk Kota Gresik, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Satu rumah tinggal dihuni oleh satu keluarga dan rata-rata 1 keluarga terdiri dari 5 jiwa.
- Penyediaan rumah terdiri dari tipe rumah besar, rumah menengah, dan rumah sederhana. Proporsi yang digunakan dalam mengalokasikan jumlah rumah tersebut berdasarkan pengamatan empirik yang ada di lapangan.

Perkiraan kebutuhan lahan untuk perumahan berdasarkan luasan kapling faktual dilapangan, adalah sebagai berikut:

1. Rumah menengah dengan luas kapling antara 120 m^2 - 200 m^2
2. Rumah sederhana dengan luas kapling antara 90 m^2 - 120 m^2
3. Rumah sangat sederhana dengan luas kapling antara 72 m^2 - 90 m^2

Atas dasar pertimbangan tersebut, maka dapat diketahui kebutuhan rumah untuk Kabupaten Gresik hingga tahun perencanaan 2030. Luasan lahan yang dibutuhkan untuk pemenuhan kebutuhan rumah hingga akhir tahun rencana adalah $108.871.581 \text{ m}^2$.

4.2.2. Gambaran Umum Kecamatan Menganti

Kecamatan Menganti merupakan salah satu wilayah yang ditetapkan sebagai *buffer zone* dan termasuk dalam SSWP III (Satuan Sub Wilayah Pembangunan III). Luas wilayah Kecamatan Menganti sekitar 6.871,35 Ha. Batas administratif Kecamatan Menganti terlihat pada gambar 4.4 berikut ini:



Gambar 4.4. Letak Geografis Kecamatan Menganti
Sumber : Kecamatan Menganti dalam Angka, 2013

Batas Wilayah Kecamatan Menganti antara lain:

- Sebelah Utara : Kecamatan Cerme Kabupaten Gresik
Sebelah Timur : Kecamatan Lakarsantri Kota Surabaya
Sebelah Selatan : Kecamatan Driyorejo Kabupaten Gresik
Sebelah Barat : Kecamatan Kedamean Kabupaten Gresik

Kecamatan Menganti memiliki tingkat kelerengan sebesar 0-2% dan 2-8%. Resiko banjir pada kawasan permukiman cukup tinggi, karena kondisi kelerengan yang landai. Berdasarkan kondisi analisis fisik wilayah Kecamatan Menganti, sebagian besar wilayah ini merupakan tanah sawah seluas 2.994,01 Ha, dengan ketinggian daerah ± 11 meter di atas permukaan laut. Dalam Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK), Kecamatan Menganti diperuntukkan untuk lokasi pengembangan permukiman dan perdagangan.

4.2.2.1. Kondisi Kependudukan

Pada tahun 2013, jumlah penduduk Kecamatan Menganti berjumlah 120.880 jiwa, dengan peningkatan di setiap tahunnya, seperti pada tabel. Hal ini juga memicu perkembangan perumahan di Kecamatan Menganti. Peningkatan jumlah penduduk disebabkan oleh kaum migran yang bertempat tinggal di Kecamatan Menganti, karena mereka tidak mempunyai kemampuan untuk mendapatkan lokasi tempat tinggal di dekat tempat kerjanya.

Jumlah penduduk Kecamatan Menganti pada tahun 2013 mencapai 120.880 jiwa, dengan jumlah penduduk terbesar berada di Kelurahan Menganti sebesar 8.458 jiwa, sementara jumlah penduduk terkecil berada di Kelurahan Hendrosari sebesar 2.514 jiwa. Tingkat kepadatan penduduk Kecamatan Menganti rata-rata 1.678 jiwa/km², dengan kepadatan penduduk terbesar berada di Kelurahan Putatlor sebesar 2.482 jiwa/km² dan kepadatan penduduk terkecil berada di Kelurahan Beton yaitu sebesar 1.073 jiwa/km², seperti terlihat pada tabel 4.1 Data pada tabel 4.1. menunjukkan bahwa tingkat kepadatan penduduk di Kecamatan Menganti masih berada dibawah rata-rata penduduk perkotaan yang mencapai lebih dari 5.000 jiwa/km². Tingkat kepadatan penduduk yang relatif rendah juga menunjukkan bahwa daya tampung Kecamatan Menganti masih relatif cukup tinggi.

Tabel 4.1. Luas Daerah, Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin dan Desa/Kelurahan Kecamatan Menganti Tahun 2012

Desa/Kelurahan	Luas (Km ²)	Jumlah Penduduk			Jumlah Rumah Tangga	Kepadatan Penduduk	
		Laki-laki	Perempuan	Jumlah		Per (Km ²)	Per Rumah Tangga
Pranti	2,64	1.501	1.504	3.005	675	1.140	4
Bringkang	3,43	2.437	2.444	4.881	1.497	1.423	3
Mojotengah	2,39	1.890	1.861	3.751	960	1.570	4
Menganti	4,24	4.535	4.352	8.887	2.097	2.095	4
Hulaan	4,03	3.915	3.970	7.885	1.809	1.957	4
Sidowungu	3,18	3.753	3.658	7.411	1.679	2.334	4
S e t r o	5,23	3.013	2.962	5.975	1.299	1.141	5
L a b a n	3,15	3.947	3.806	7.753	1.661	2.465	5
Pengalangan	5,01	2.913	2.891	5.804	1.321	1.159	4
Randupadangan	3,81	2.255	2.119	4.374	802	1.149	5
Drancang	2,30	1.594	1.597	3.191	804	1.389	4
Pelemwatu	2,05	2.402	2.388	4.790	1.429	2.339	3
Sidojangkung	2,00	3.572	3.478	7.050	1.715	3.524	4
D o m a s	2,88	2.753	2.718	5.471	1.166	1.902	5
Gadingwatu	3,18	2.627	2.557	5.184	1.267	1.629	4
B e t o n	3,09	1.673	1.626	3.299	875	1.066	4
Putatlor	2,18	1.761	1.663	3.424	816	1.568	4
Boteng	2,37	2.860	2.882	5.742	1.598	2.422	4
B o b o h	2,68	1.748	1.723	3.471	806	1.295	4
Gempolkurung	3,55	3.430	3.342	6.772	1.480	1.910	5
Kepatihan	3,71	3.644	3.526	7.170	1.607	1.932	4
Hendrosari	1,63	1.290	1.275	2.565	601	1.578	4
Jumlah	68,71	57.907	56.814	114.721	27.964	1.715	4

Sumber : Kantor Kecamatan Menganti, dalam Kecamatan Menganti dalam Angka 2013

4.2.2.2. Kondisi Perekonomian

Dalam pengembangan perumahan, perlu diadakannya analisa tentang kondisi perekonomian di Kecamatan Menganti, agar pelaksanaan pembangunannya tepat pada sasaran.

Menurut beberapa sumber, Kecamatan Menganti termasuk kawasan yang memiliki tingkat perekonomian yang cukup baik. Hal ini dapat dilihat pada tabel 4.2. Pada tahun 2011, penduduk yang mempunyai pekerjaan berjumlah 84.128 jiwa dari jumlah penduduk yang berjumlah 114.721 jiwa. Hal ini menunjukkan bahwa sebagian besar penduduk Kecamatan Menganti mempunyai mata pencaharian.

Tabel 4.2. Jumlah Penduduk yang Bekerja Menurut Desa/Kelurahan dan Lapangan Usaha Kecamatan Menganti Tahun 2012

Tahun	Pertanian	Industri	Konstruksi	Perdagangan	Angkutan	Jasa	Lainnya
2009	26.451	13.576	729	6.297	393	450	43.815
2011	27.736	14.805	1.410	9.535	601	836	29.205
2012	12.319	15.911	976	8.035	597	836	29.682

Sumber : Kantor Kecamatan Menganti, dalam Kecamatan Menganti dalam Angka 2013



Gambar 4.5. Penduduk yang Bekerja menurut Lapangan Usaha Tahun 2012

Sumber : Kecamatan Menganti dalam Angka 2013

Dari tabel 4.2. terlihat bahwa pada tahun 2012, jumlah penduduk yang bekerja di sektor pertanian mengalami penurunan yang sangat drastis dibandingkan dengan tahun sebelumnya. Hal tersebut terjadi seiring dengan jumlah luasan area tanah sawah dan tegal di Kecamatan Menganti yang semakin berkurang seperti yang terlihat pada tabel 4.2. Hal tersebut terjadi karena para pemilik lahan lebih memilih menjual tanahnya kepada pengembang, yang selanjutnya tanah tersebut akan dialih fungsikan. Para pemilik tanah beranggapan bahwa dengan menjual tanahnya, mereka akan mendapat keuntungan yang besar. Dengan hasil penjualan tanah tersebut, mereka akan membuka usaha yang akan menambah penghasilan mereka dibandingkan dengan mengandalkan tanah yang mereka punya sebagai area pertanian.

4.2.3. Dinamika Perkembangan Permukiman Perbatasan Kota Surabaya dan Kabupaten Gresik

Pertumbuhan pembangunan kota memberikan dampak luas terhadap kota itu sendiri maupun wilayah pinggirannya, yaitu meningkatnya urbanisasi yang disertai dengan laju pertumbuhan penduduk perkotaan, baik secara alamiah maupun migrasi penduduk desa ke kota. Dampak lainnya adalah alih guna lahan perdesaan menjadi perkotaan karena adanya peningkatan kebutuhan ruang untuk aktivitas kota. Disamping itu, terdapat keterbatasan persediaan ruang perkotaan terutama di pusat kota yang justru memiliki intensitas penggunaan lahan paling tinggi. Akibatnya penduduk perkotaan mengalami kesulitan mendapatkan lahan untuk beraktivitas, antara lain aktivitas permukiman. Hal ini menyebabkan beralihnya fungsi lahan terbuka dan pertanian yang ada di pinggiran kota menjadi fungsi permukiman. Bila hal ini berlangsung terus menerus, maka akan mengakibatkan terjadinya perluasan kota yang tidak terencana, yang tentu saja akan memberikan dampak terhadap kondisi perkotaan, seperti terjadinya penurunan kualitas lingkungan, banjir, kemacetan, dan sebagainya.

Proses pertumbuhan dan perkembangan wilayah Kecamatan Menganti sebagai wilayah perbatasan kota terkait erat dengan perkembangan kota Surabaya dan Gresik. Dalam suatu wilayah, perkembangan kota akan bersifat generatif atau saling menunjang perkembangan dan pertumbuhan kota. Interaksi antar kota juga bersifat kompetitif yang akan mengakibatkan ketidakseimbangan perkembangan kota. Perkembangan permukiman yang terletak di perbatasan kota, dapat dilihat dari sifat keruangan lingkungan permukiman pada daerah pinggiran kota. Perkembangan permukiman antara lain yang disebabkan oleh adanya faktor pertumbuhan penduduk. Faktor ini merupakan unsur utama dari suatu lingkungan permukiman yang memberikan pengaruh pada kondisi fisik, sehubungan dengan ruang sebagai fungsi sosial ekonomi. Pada daerah perkembangan pingggiran kota ditandai dengan perubahan komposisi penduduk dan tenaga kerja. Fenomena terjadi dilapangan menunjukkan adanya peningkatan jumlah penduduk karena adanya pendatang yang lebih tinggi dibandingkan dengan peningkatan jumlah penduduk alamiah. Selain itu adalah terjadi perubahan komposisi penduduk yang ditengarai dengan adanya perubahan kearah kelompok sosial menengah bawah.

4.2.4. Kebijakan Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya dan Kabupaten Gresik

Dalam Kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Gresik Tahun 2004 – 2014, menjelaskan bahwa dalam konstelasi Kabupaten Gresik wilayah perencanaan Kecamatan Menganti termasuk dalam Satuan Wilayah Pembangunan III. Kegiatan utama yang dikembangkan antara lain mendorong pertumbuhan aktivitas perdagangan, mendorong pertumbuhan aktivitas pertanian tanaman pangan, mendorong pertumbuhan aktivitas melalui penataan kawasan industri, mendorong pertumbuhan aktivitas peternakan, dan mendorong pertumbuhan aktivitas industri kecil.

Sedangkan dalam kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Surabaya Tahun 2005 – 2016, menjelaskan tentang Rencana Tata Guna Tanah, Kecamatan Menganti sebelah utara berbatasan dengan Kecamatan Pakal (Kota Surabaya), yang berdasarkan RTRW Kota Surabaya, Kecamatan Pakal diarahkan sebagai jalur hijau. Kecamatan Menganti sebelah selatan berbatasan langsung dengan Kecamatan Lakarsantri yang diarahkan sebagai permukiman. Rencana transportasi akses Timur – Barat yang direncanakan antara lain Jl. Raya Benowo yang menyambung dengan Kepatihan (Menganti), Jl. Bukit Darmo Boulevard - Jl. Lontar - Terusan Jl. Mayjend Sungkono - Jl. Bukit Golf Lakarsantri V - bersambung ke Desa Pengalangan (Kecamatan Menganti, Kabupaten Gresik), Jl. Wiyung - Jl. Menganti Karang - Jl. Lidah Wetan - Jl. Lidah Kulon - Jl. Lakarsantri - Jl. Raya Menganti (Kecamatan Menganti, Kabupaten Gresik)

Di kawasan Gresik Selatan akan dilakukan pembangunan yang akan membentuk kawasan Gresik Selatan sebagai kota satelit. Kementerian perumahan rakyat (kemenpera), menetapkan Gresik Selatan sebagai kawasan yang mendapatkan program pengembangan kawasan. Empat kecamatan yang ditetapkan menjadi wilayah pengembangan Gresik Selatan yaitu Kecamatan Wringinanom, Kedamean, Driyorejo serta Menganti yang diplot sebagai pusat kota. Wilayah Kecamatan Menganti merupakan wilayah yang berada di titik tengah dari kecamatan-kecamatan yang ada disekitarnya. Wilayah Kecamatan Menganti merupakan wilayah yang sangat strategis, yaitu bila diambil dari titik tengah Menganti sebagai pusat kota, antara Kecamatan Menganti-Kota Surabaya,

Kecamatan Menganti-Kecamatan Benowo, Kecamatan Menganti-Kelurahan Bringkang hingga tembus Mojokerto, Kecamatan Menganti-Kecamatan Driyorejo hingga tembus Kabupaten Sidoarjo, Kecamatan Menganti-Krian.

Pemerintah Kabupaten Gresik bekerjasama dengan Pemerintah Kota Surabaya akan menyiapkan lahan sekitar 20.000 hektar, yang terbagi di masing-masing Kecamatan. Wilayah Gresik Selatan, tepatnya di Kecamatan Menganti akan diarahkan menjadi sentra bisnis baru dan menjadi kawasan permukiman. Hal tersebut tidak lepas dari dekatnya jarak Gresik Selatan dengan Surabaya-Sidoarjo-Gresik-Krian-dan Mojokerto. Selain itu beberapa infrastruktur penunjang akses Surabaya-Gresik akan dikembangkan terutama akses dari Surabaya Barat (jalan Wiyung-Lakarsantri) menuju wilayah pasar Menganti-Bringkang hingga Mojokerto-Malang. Jalan ini merupakan akses yang mempunyai keunggulan sebagai jalur penghubung dan jalur ini tidak boleh dilewati truk besar/trailer karena merupakan kawasan permukiman atau perumahan, sedang jalan Mastrip-Driyorejo hingga ke Krian lebih difokuskan untuk jalur truk besar/trailer karena merupakan kawasan industri baru nantinya.

Dengan semakin pesatnya perkembangan kawasan perumahan di wilayah kabupaten Gresik, maka perlu diimbangi dengan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas secara terpadu, terarah dan terintegrasi antara pemerintah daerah dan pengembang. Untuk mencapai hal tersebut, diperlukan persepsi yang sama tentang tugas dan tanggung jawab masing-masing pihak dalam pengembangan kawasan perumahan. Berdasarkan hasil pemeriksaan yang dilakukan oleh BPK, diketahui bahwa pengelolaan PSU di Kabupaten Gresik belum dilaksanakan secara maksimal karena sebagian besar PSU kawasan perumahan belum diserahkan kepada pemerintah daerah. Disamping itu pemanfaatan PSU oleh masyarakat tidak sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Di wilayah kabupaten Gresik, pertumbuhan real estate skala kecil sangatlah pesat terutama di wilayah kota, bahkan pada tahun 2012 di wilayah Gresik Selatan telah disusun *masterplan* pengembangan kota baru Gresik Selatan yang dilaksanakan oleh Kementerian Perumahan Rakyat seluas 10.000 ha meliputi kecamatan Driyorejo, Kedamean dan Menganti berdasarkan pola ruang di dalam RTRW Kabupaten Gresik tahun 2010 s/d 2030 (Kepala Bappeda Gresik

pada acara sosialisasi peraturan perundang-undangan di bidang perumahan, 18 Desember 2012). Dengan kondisi tersebut sangat diperlukan adanya keterpaduan antar pengembang perumahan dalam pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas (PSU) agar terjadi keserasian dan kesinambungan sehingga tidak menimbulkan masalah di kemudian hari. Peran dan fungsi Prasarana dan Sarana Dasar (PSD) dalam pengembangan wilayah sangat dominan dalam mewujudkan pola dan struktur ruang wilayah sebagaimana dikehendaki dalam tata ruangnya. PSD yang terpadu dapat menciptakan keselarasan kehidupan perkotaan, dari aspek sosial, ekonomi dan lingkungan (Widjanarko, 2006).

4.2.5. Rencana Pengembangan Kawasan Kota Baru Gresik Selatan

Pengembangan Kota Baru Gresik Selatan mempunyai tujuan mengembangkan kawasan yang nyaman, aman, maju, dan sejahtera serta menjadi salah satu kawasan inti dari Kabupaten Gresik. Pertumbuhan ekonomi Kabupaten Gresik terus meningkat di beberapa sektor, diantaranya sektor industri dan perdagangan jasa yang membutuhkan banyak tenaga kerja dan menyebabkan bertambahnya jumlah penduduk di Kabupaten Gresik serta meningkatkan kebutuhan hunian layak seiring perkembangan masyarakatnya. Posisi Kabupaten Gresik yang merupakan hinterland kota Metropolitan Surabaya secara signifikan akan terus meningkatkan intensitas pemanfaatan dan kebutuhan ruang baik untuk mewadahi pertumbuhan kawasan perumahan, kawasan bisnis, maupun industri.

Untuk mengatasi hal tersebut, Pemerintah Kabupaten Gresik telah mengalokasikan lahan sekitar 13.000 Ha yang tertuang dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Gresik Tahun 2010-2030 sebagai zona peruntukan perumahan dan perdagangan jasa di kawasan Gresik Selatan yang diproyeksikan menjadi Kota Baru dan Kota Mandiri yang meliputi Kecamatan Menganti, Driyorejo, dan Kedamean yang saat ini telah berkembang beberapa perumahan/real estate eksisting yang dibangun lebih dari 40 pengembang yang tergabung dalam Forum Komunikasi Pengembangan Gresik (FKPG) dengan penguasaan lahan lebih dari 3.000 Ha secara sporadis.

Rencana Pengembangan Kota Baru Gresik Selatan telah didukung oleh Pemerintah Pusat melalui Kementerian Perumahan Rakyat. Pada Tahun 2012, Kementerian Perumahan Rakyat telah memberikan Bantuan Teknis Kota Baru Gresik Selatan berupa penyusunan:

1. *Pleminary Master Plan* Kota Baru Gresik Selatan
2. *Master Plan* Kawasan Prioritas Kota Baru Gresik Selatan
3. Kajian Kelayakan (*Feasibiliyi Study*) Kawasan Prioritas Kota Baru Gresik Selatan
4. *Site Plan* Kawasan Terpilih Kota Baru Gresik Selatan
5. *Detailed Engineering Design* (DED) Kawasan Terpilih Kota Baru Gresik Selatan

Hasil Teknis Kota Baru Gresik Selatan tersebut selanjutnya akan menjadi acuan pelaksanaan pembangunan Kota Baru Gresik Selatan termasuk penyediaannya. Kondisi kawasan perumahan dan infrastruktur atau PSU pada wilayah tersebut telah berkembang secara parsial dan sporadis. Disamping itu banyak pihak terkait yang akan menambah kompleks permasalahan di kawasan tersebut.

4.2.6. Penyediaan Perumahan Kabupaten Gresik

Perumahan merupakan kebutuhan pokok bagi penduduk. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman mengenai pembangunan perumahan dengan pola hunian berimbang 1:2:3 yaitu satu unit rumah mewah yang dibangun oleh pengembang harus diikuti dengan pembangunan dua unit rumah menengah dan tiga unit rumah sederhana bagi masyarakat menengah ke bawah. Hal tersebut menarik para developer real estate swasta dan perumnas untuk membangun RSS (Rumah Sangat Sederhana) dan RS (Rumah Sederhana) bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Kabupaten Gresik merupakan wilayah Barat yang berbatasan langsung dengan Kota Surabaya, yang dampak pembangunan Kota Surabaya dapat berpengaruh pada aspek ekonomi, sosial, budaya, dan lingkungan. Rata-rata laju pertumbuhan penduduk di Kabupaten Gresik dalam lima tahun terakhir mengalami kenaikan 1,54% setiap tahunnya, yang akan meningkatkan kebutuhan perumahan pula.

Kabupaten Gresik mempunyai karakteristik yang strategis sebagai pusat pengembangan perwilayahan Gerbangkertasusila, yang berdampak cukup signifikan terhadap dinamika permukiman yang berkembang di Kabupaten Gresik. Perkembangan permukiman Kota Surabaya juga berpengaruh terhadap perumahan dan permukiman di kota Gresik. Perkembangan beberapa perumahan di sekitar Kota Baru Gresik Selatan merupakan dampak dari perkembangan Kota Surabaya bagian Utara dan Barat

Perumahan yang telah berkembang di area Kota Baru Gresik Selatan terdapat 41 pengembang yang tersebar di beberapa kecamatan dengan luas total penggunaan lahan yang digunakan adalah 495,59 Ha. Luasan perumahan terbesar yaitu di Perumnas Driyorejo dengan luas 203,71 Ha. Sedangkan perumahan yang termasuk dalam Kawasan Masterplan Kota Baru Gresik Selatan sebanyak delapan lokasi perumahan dan tujuh diantaranya lokasinya berada di Kecamatan Menganti, yang terdapat pada tabel berikut:

Tabel 4.3. Daftar Perumahan Eksisting dalam Kawasan Masterplan Kota Baru Gresik Selatan

No.	Perumahan	Lokasi	Luas
1.	Bukit Cemara Wangi	Kec. Menganti	1,96
2.	La Diva Gree Hill	Jl. Sunan Giri, Menganti	8,48
3.	Bunga Residence	Jl. Raya Sunan Giri, Menganti	1,04
4.	Menganti Permai	Jl. Raya Sidomulyo, Hulaan, Menganti	9,66
5.	Oma Green Land	Jl. Tlogobedah, Sidomulyo, Hulaan, Menganti	1,49
6.	Griya Menteng Asri	Jl. Raya Menganti Desa Bringkang, Menganti	2,70
7.	Puri Safira Regency	Jl. Raya Menganti	17,00
8.	Perumnas Driyorejo	Jl. Mutiara Driyorejo	203,71

Sumber: Bantuan Teknis Penyusunan Rencana Pengembangan Kota Baru Gresik Selatan, Kemenpera 2013.

4.2.7. Gambaran Umum Real Estate Skala Kecil di Kecamatan Menganti

Dalam Peraturan Daerah (Perda) Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Tahun 2010 – 2030, kawasan Gresik Selatan tepatnya di Kecamatan Menganti akan dikembangkan untuk usaha properti atau perumahan.

Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) Kabupaten Gresik, Bambang Isdianto mengungkapkan, sejumlah kawasan di Gresik selatan saat sudah diplot untuk perumahan, antara lain di Kecamatan Menganti, sebagian

Kecamatan Kedamean, dan di Kecamatan Driyorejo di kawasan sebelah utara lokasi rencana pembangunan jalan tol Surabaya – Mojokerto (Sumo) (<http://www.surabayapost.co.id>) diakses pada tanggal 15 Februari 2013).

Di Kecamatan Menganti terdapat 89 pengembang perumahan dalam bentuk real estate dan merupakan lokasi perumahan yang terbanyak di Kabupaten Gresik. Beberapa permasalahan yang sering terjadi pada permukiman formal di kawasan ini yaitu di beberapa ruas jalan lingkungan perumahan mempunyai kondisi yang buruk, rusak, dan bergelombang. Permasalahan juga pada air bersih. Aliran air pada jaringan PDAM kurang lancar karena kurangnya debit air bersih yang tersedia sangat terbatas. Perumahan di Kecamatan Menganti sudah menyediakan MCK di setiap rumah dan saluran drainase untuk menampung air hujan dan air limbah rumah tangga. Namun untuk sektor persampahan, warga perumahan membuang sampah di lahan kosong, karena di perumahan yang mereka tempati tidak tersedia TPS.

4.2.8. Kondisi Fasilitas Kawasan Permukiman di Kecamatan Menganti

Berdasarkan Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011, permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan pedesaan. Suatu kawasan permukiman dapat dibilang kawasan permukiman yang ideal bila semua aspek tersebut telah terpenuhi pelayanannya dari segi jumlah perumahan, pelayanan minimal jumlah prasarana dan sarana, utilitas umum serta mempunyai penunjang kegiatan sebagai fungsi suatu kawasan perkotaan. Analisis menggunakan Pedoman Standar Pelayanan Minimal, Pedoman Penentuan Standar Pelayanan Minimal Bidang Penataan Ruang Perumahan dan Permukiman dan Pekerjaan Umum, yaitu diatur dalam Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah No. 534/KPTS/M/2001. Kondisi fasilitas perumahan yang ditinjau adalah : pendidikan, kesehatan, peribadatan, perekonomian

Fasilitas pendidikan merupakan salah satu fasilitas yang sangat penting keberadaannya. Dari data Kecamatan Menganti tahun 2012, Fasilitas pendidikan

tingkat dasar di Kecamatan Menganti cukup tinggi hingga mencapai 46 TK, 33 unit untuk Sekolah Dasar. Sementara untuk pendidikan tingkat menengah baru berjumlah 7 SMP, 4 SMA dan 1 perguruan tinggi.

Tabel 4.4. Jumlah Pemenuhan Fasilitas Pendidikan Kecamatan Menganti Tahun 2013

Cakupan	Tingkat Pelayanan	Fasilitas Pendidikan (unit)		Kebutuhan Fasilitas	Keterangan
		Jenis	Jumlah		
Satuan lingkungan dengan jumlah penduduk <30.000 jiwa.	Minimal tersedia :	TK	46	115	Belum terpenuhi
	• 1 unit TK untuk setiap 1.000 penduduk				
	• 1 unit SD untuk setiap 6.000 penduduk	SD	33	19	Terpenuhi
	• 1 unit SLTP untuk setiap 25.000 penduduk	SLTP	7	6	Terpenuhi
	• 1 unit SLTA untuk setiap 30.000 penduduk	SMU	4	4	Terpenuhi
	• Minimal sama dengan kota sedang/kecil, juga tersedia 1 unit Perguruan Tinggi untuk setiap 70.000 penduduk	Perguruan Tinggi	1	2	Terpenuhi

Sumber : Hasil Analisis Tahun 2013

Dari tabel tersebut terlihat bahwa di Kecamatan Menganti dari segi pelayanan minimal fasilitas pendidikan, jumlah kebutuhan fasilitas pendidikan sebagian besar telah terpenuhi, namun masih ada fasilitas pendidikan yang belum terpenuhi jumlahnya. Hal tersebut karena dari jumlah penduduk 117.855 jiwa, dengan melakukan pembagian jumlah penduduk menurut kelompok umur maka diperoleh jumlah penduduk dengan usia 0-9 tahun adalah 18.833 jiwa dan 10-16 tahun adalah 10.915 jiwa. Dari hasil analisa menurut standar tingkat pelayanannya, untuk TK belum terpenuhi jumlah pelayanan fasilitasnya.



Gambar 4.6. Sarana Pendidikan di Kecamatan Menganti
Sumber : Hasil analisa, 2013

Sedangkan untuk fasilitas kesehatan, berdasarkan Tabel 4.9. diketahui bahwa dari segi pelayanan minimal fasilitas kesehatan belum terpenuhi dari segi jumlah pelayanannya, yaitu untuk fasilitas RS bersalin. Jumlah kebutuhan fasilitas Rumah Sakit Bersalin di Kecamatan Menganti sebanyak 4 unit, namun saat ini belum ada Rumah Sakit Bersalin yang tersedia. Namun hal tersebut dapat diatasi oleh adanya rumah bersalin berjumlah 16 unit, yang tersebar hampir di setiap kelurahan. Untuk fasilitas kesehatan lainnya, telah memenuhi jumlah pelayanan minimalnya.

Tabel 4.5. Jumlah Penilaian Pemenuhan Fasilitas Kesehatan Kec. Menganti Tahun 2012

Cakupan	Tingkat Pelayanan	Fasilitas Kesehatan (unit)		Kebutuhan Fasilitas	Keterangan
		Jenis	Jumlah		
Jumlah Penduduk 117.855 jiwa. Satuan lingkungan dengan jumlah penduduk <30.000 jiwa.	Minimal tersedia : • 1 unit Balai Pengobatan untuk setiap 3000 jiwa • 1 unit BKIA/RS Bersalin untuk setiap 30.000 jiwa • 1 unit puskesmas untuk setiap 120.000 jiwa • 1 unit Rumah Sakit ntuk setiap 240.000 jiwa	RS Umum	3	1	Terpenuhi
		Rumah Bersalin	16	4	Terpenuhi
		Rumah Sakit Bersalin	-	4	Terpenuhi
		Poliklinik	2	-	Terpenuhi
		Puskesmas	2	2	Terpenuhi
		Praktek Dokter	19	-	Terpenuhi
		Praktek bidan	33	-	Terpenuhi
		Poskesdes	15	-	Terpenuhi
		Posyandu	112	-	Terpenuhi
		Apotik	14	-	Terpenuhi

Sumber : Hasil Analisa Tahun 2013

Fasilitas peribadatan pada Kecamatan Menganti disesuaikan dengan beragam kepercayaan yang dianut oleh penduduk. Kecamatan Menganti merupakan kecamatan yang mempunyai penduduk beragam adat dan agamanya, yaitu Islam, Kristen Protestan, Kristen Katholik, Hindu, dan Budha. Dari jumlah penduduk keseluruhan mayoritas penduduk Kecamatan Menganti memeluk agama Islam yaitu hampir 97,83%, Kristen Katolik 0,23%, Kristen Protestan 1,11% dan Budha 0,03%.

Fasilitas peribadatan yang ada di Kecamatan Menganti ialah Masjid, Surau atau Langgar, Gereja dan Pura. Persebaran lokasi fasilitas peribadatan merata di setiap Kelurahan Di Kecamatan Menganti, namun untuk fasilitas peribadatan Gereja dan Pura hanya terdapat di beberapa lokasi saja. Untuk fasilitas peribadatan Vihara, fasilitas peribadatan tersebut belum terpenuhi/ belum ada untuk di Kecamatan Menganti.

Tabel 4.6. Jumlah Pemenuhan Fasilitas Peribadatan Kecamatan Menganti tahun 2012

Cakupan	Tingkat Pelayanan	Fasilitas Peribadatan (unit)		Kebutuhan Fasilitas	Keterangan
		Jenis	Jumlah		
Satuan lingkungan dengan jumlah penduduk <30.000 jiwa. Jumlah Penduduk 117.855 jiwa.	Minimal tersedia : • 1 unit tempat ibadah untuk 2500 jiwa	Masjid dan langgar	380	45	Terpenuhi
		Gereja	2	1	Terpenuhi
		Pura	4	1	Terpenuhi
		Vihara	-	1	Tidak Terpenuhi

Sumber : Hasil analisa Tahun 2013

Fasilitas ekonomi yang ada di Kecamatan Menganti berupa semua fasilitas perdagangan dan jasa, pasar modern, pasar tradisional dan minimarket. dalam analisis ini hanya dilakukan pada perdagangan dan jasa yaitu pasar kecamatan yaitu untuk Satuan lingkungan dengan jumlah penduduk <30.000 jiwa. Untuk jumlah tingkat pelayanan minimal fasilitas perekonomian disajikan pada Tabel 4.7.

Tabel 4.7. Jumlah Pemenuhan Fasilitas Perekonomian Kecamatan Menganti tahun 2012

Cakupan	Tingkat Pelayanan	Fasilitas Perekonomian (unit)		Kebutuhan Fasilitas	Keterangan
		Jenis	Jumlah		
Satuan lingkungan dengan jumlah penduduk <30.000 jiwa. Jumlah Penduduk 117.855 jiwa.	Minimal tersedia : • 1 (satu) pasar untuk setiap 30.000 jiwa penduduk	Pasar tradisional	2	4	Tidak terpenuhi

Sumber : hasil analisa, 2013

Berdasarkan tabel diatas, fasilitas ekonomi yaitu pasar tradisional dari jumlah pelayanan minimal belum terpenuhi. Lokasi pasar tradisional di Kecamatan Menganti masih terpusat di pusat Kecamatan, sehingga penyediaannya masih sulit untuk dijangkau oleh masyarakat.

4.3. Identifikasi Dampak Fenomena *Urban Sprawl* di Kecamatan Menganti

Permasalahan fenomena *urban sprawl* di Kecamatan Menganti Kabupaten Gresik dilakukan dengan analisa perubahan fungsi lahan pada peta tata guna lahan Kecamatan Menganti tahun 2007 dengan peta rencana tata guna lahan Kecamatan Menganti tahun 2027. Berdasarkan analisa peta tata guna lahan tahun 2007 pada gambar 4.7, dan peta rencana tata guna lahan tahun 2027 pada gambar 4.8, terjadi perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Menganti. Pada peta tata guna lahan tahun 2007, Kecamatan Menganti didominasi oleh sawah tadah hujan, dan pada peta rencana tata guna lahan tahun 2027 didominasi oleh area perumahan dan permukiman.

Dalam Master Plan Kota Baru Gresik Selatan, Pemerintah Kabupaten Gresik mengarahkan Kecamatan Menganti menjadi kota mandiri di Kawasan Gresik Selatan sebagai area pengembangan real estate skala kecil, agar terorganisir dan tidak menyebar secara sporadis serta memudahkan dalam pengawasan dan pengorganisasiannya agar tercipta suatu lingkungan wilayah yang tertata.

Fenomena *urban sprawl* yang terjadi di Kecamatan Menganti terus meningkat. Hal ini terjadi karena pembangunan terjadi begitu cepat. Jumlah penduduk di Kecamatan Menganti bertambah setiap tahunnya dengan laju pertumbuhan penduduk yang besar, dapat dilihat pada diagram 4.1. Hal ini berpengaruh terhadap *urban sprawl* yang terjadi di wilayah ini. Semakin besar laju pertumbuhan penduduk, semakin besar pula kebutuhan lahan.



Diagram 4.1. Jumlah Penduduk Kecamatan Menganti Tahun 2002-2013

Sumber : Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil, 2014

Wahyunto (2001), menyatakan bahwa beberapa kasus menunjukkan jika di suatu lokasi terjadi alih fungsi lahan, maka dalam waktu yang tidak lama lahan di sekitarnya juga beralih fungsi secara progresif. Puteri (2010), menambahkan bahwa perluasan pabrik-pabrik untuk industri memilih berlokasi di wilayah suburban. Selain harga lahan relatif murah, juga masih bisa didapatkan lahan yang luas meskipun infrastruktur terkadang tidak memadai sehingga menyebabkan terjadi perambahan dari kota ke wilayah suburban yang makin lama makin luas dan makin masif serta makin cepat.

Tabel 4.8. Karakteristik *urban sprawl* yang terjadi di Kecamatan Menganti

Aspek	Kondisi Eksisting
1. Pengembangan perumahan berkepadatan rendah;	Di Kecamatan Menganti saat ini sedang berkembang real estate skala kecil secara besar-besaran, serta didukung oleh pemerintah Kabupaten Gresik yang akan menjadikan Kecamatan Menganti sebagai wilayah yang diplot sebagai area pengembangan Kota Baru Gresik Selatan dalam bidang perumahan dan permukiman. Jenis real estate skala kecil yang berkembang di Menganti adalah perumahan sederhana dengan jumlah rumah tidak lebih dari 1000 unit.
2. Pengembangan kawasan komersial di sepanjang jalur transportasi/ jalan utama (<i>ribbon development</i>)	Keberadaan kawasan komersial di Menganti semakin padat. Area komersial di Menganti antara lain pembangunan minimarket, blok ruko-ruko yang sengaja dibangun oleh developer dijual dengan harga yang tinggi karena berada di jalur utama sehingga berpotensi untuk dipasarkan kepada konsumen sebagai area perdagangan, keberadaan bank juga semakin banyak. Pabrik-pabrik juga mulai mengembangkan areanya di wilayah Menganti.
3. Pembangunan yang tersebar (<i>scattered development</i>)	Pembangunan di Menganti saat ini terjadi secara menyebar. Area permukiman, perumahan, industri, dan komersial masih tersebar keberadaannya dan menimbulkan berbagai dampak. Hal tersebut

	terjadi karena di Kecamatan Menganti belum jelas arah kebijakan wilayah sebelum adanya kebijakan dari pemerintah daerah untuk membentuk kawasan Menganti sebagai area pengembangan kota mandiri di kawasan Gresik Selatan.
4. <i>Leap frog developments</i>	Karakteristik pembangunan real estate skala kecil di Menganti cenderung membentuk kantung-kantung di dalam lahan sehingga menyebabkan lahan-lahan yang berada di sekitarnya menjadi kosong dan tidak terbangun dengan rentang jarak yang jauh.
5. Segresi guna lahan	Terjadi perubahan guna lahan yang signifikan dari area hijau menjadi area terbangun, sehingga menjadikan Kecamatan Menganti menjadi padat. Perubahan tersebut dapat terlihat pada perbedaan antara peta tata guna lahan kecamatan Menganti tahun 2007 yang didominasi oleh sawah tadah hujan dengan peta rencana tata guna lahan kecamatan menganti tahun 2027 yang terkonsentrasi pada area perumahan dan permukiman.
6. Kurangnya perencanaan dalam pengembangan lahan	Kurangnya perencanaan dalam pengembangan lahan di Menganti terlihat pada pengembangan site real estate skala kecil. Sebagian besar real estate skala kecil berkembang dengan pola di dalam lahan yang berakibat pada kurang terintegrasinya kawasan Menganti.
7. Dominasi dalam kepemilikan kendaraan bermotor	<p>Sebagian besar penduduk Kecamatan Menganti bekerja di luar Kecamatan Menganti, sehingga dalam pencapaiannya membutuhkan alat transportasi. Masyarakat cenderung menggunakan alat transportasi pribadi dibandingkan menggunakan alat transportasi umum. Hal tersebut menyebabkan peningkatan intensitas kendaraan bermotor pada pagi dan sore hari, yang menyebabkan kemacetan pada jalan arteri.</p> <div data-bbox="619 1205 1423 1482">  </div>

Sumber: Hasil analisa, 2014

4.3.1. Perkembangan Real Estate Skala Kecil di Kecamatan Menganti

Perkembangan *urban sprawl* permukiman di Kecamatan Menganti dipengaruhi oleh dekatnya lokasi Kecamatan Menganti dengan kota Surabaya. Karakteristik *urban sprawl* ditandai dengan adanya permukiman yang berkembang akibat dampak dari *urban sprawl* dari kota Surabaya. Perkembangan juga terjadi dengan adanya konsentrasi pertumbuhan perumahan di sepanjang jalur transportasi yang berada di daerah sekitar perbatasan Surabaya –Gresik yaitu di kecamatan Menganti, dan sifatnya menjadi radial. Disepanjang jalur transportasi tersebut terjadi konversi lahan pertanian menjadi non pertanian.

Lokasi permukiman sebagian besar berada di jalan-jalan utama dan pusat desa. Dalam perkembangannya, permukiman baru tumbuh di areal pertanian ladang berupa perumahan yang dibangun oleh pengembang dan permukiman yang dibangun oleh individu sehingga membentuk pola yang tidak teratur. Penggunaan lahan permukiman di Kecamatan Menganti mencapai 698,65 Ha, atau sekitar 6.986.500 m² (RDTRK Kecamatan Menganti, 2007).

Perkembangan *urban sprawl* permukiman di kecamatan Menganti juga dipengaruhi oleh pertumbuhan industri yang sebagian besar berada di sepanjang jalan Kepatihan, sebelah utara Kecamatan Menganti dan berbatasan dengan Kecamatan Benowo (Kota Surabaya) dan yang berada di jalan dari pasar Menganti menuju jalan raya Kepatihan. Industri tersebut mendominasi di Desa Kepatihan (40,6%) dari total penggunaan lahan. Hal itu juga menjadikan penambahan luasan permukiman desa-desa lainnya di Kecamatan Menganti dengan penambahan luasan permukiman sebesar 523684,28 m² atau sekitar 4,23% dari total penambahan luas permukiman kawasan peri urban Gresik (Saputra, 2012). Perkembangan *urban sprawl* permukiman di desa Kepatihan juga dipengaruhi oleh berdirinya industri kecil yang tersebar hampir di tiap desa, antara lain desa Hendrosari, desa Pelemwatu, dan desa Boboh.

Perkembangan perumahan di Kecamatan Menganti tersebar di berbagai area. Pola perkembangan sebaran perumahan di Kecamatan Menganti dapat terlihat pada gambar 4.7.



Gambar 4.7. Pola Sebaran Perumahan di Kecamatan Menganti
Sumber: hasil analisa, 2013

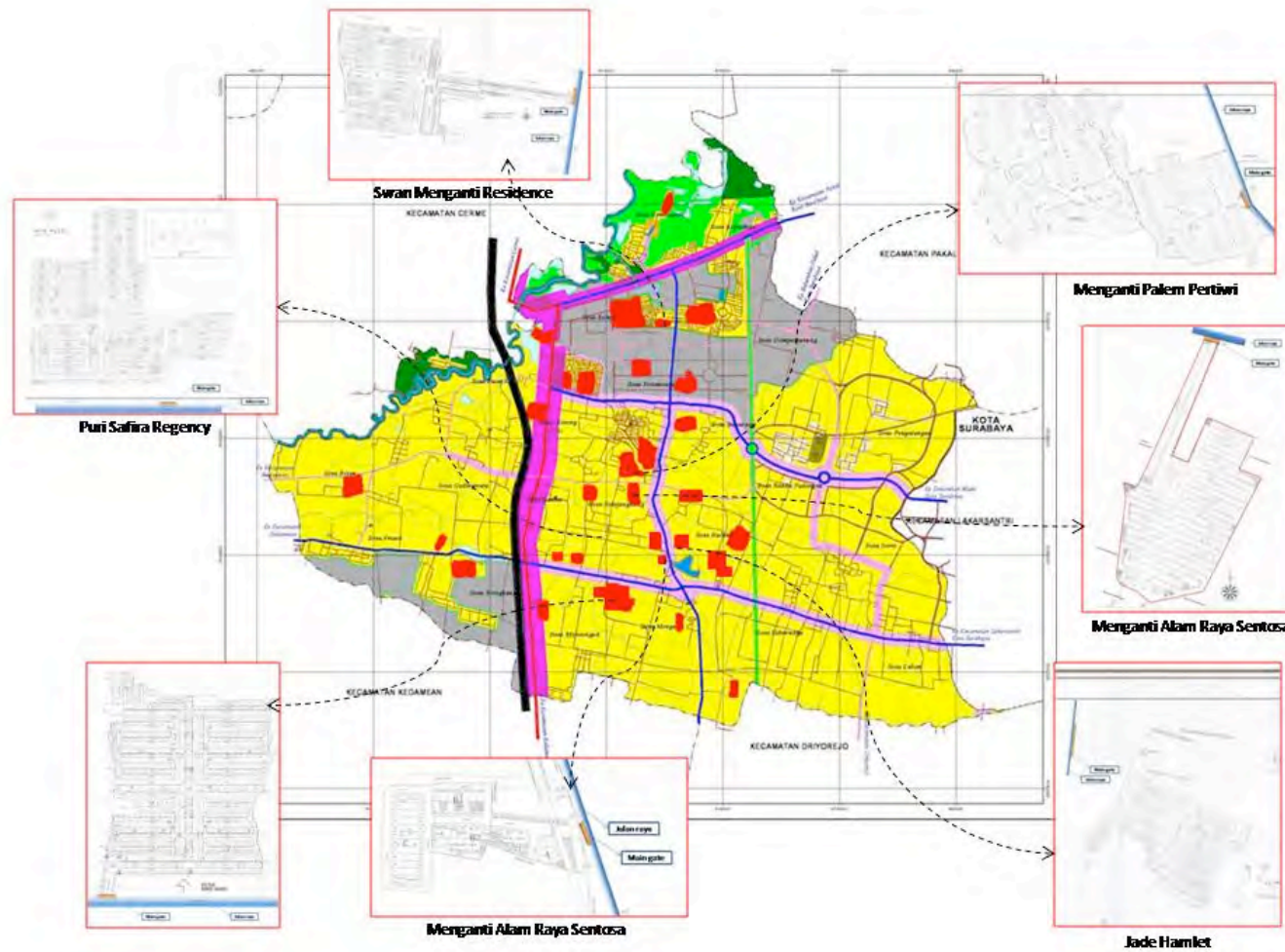
Pada gambar 4.7, menunjukkan pola sebaran perumahan di Kecamatan Menganti. Perkembangan real estate skala kecil di Menganti membentuk kantong-kantong pada lahan yang berada di dalam. Para pengembang memang sengaja mengembangkan perumahan mereka dengan pola tersebut. Alasan yang mendasari mereka melakukan pengembangan perumahan yang berada di dalam lahan dan hanya akses masuk saja yang berada di nol jalan adalah faktor harga.



Gambar 4.8. Pola Real Estate Skala Kecil di Kecamatan Menganti
 Sumber : Hasil analisa, 2013

4.3.2. Dampak Pengembangan Real Estate Skala Kecil di Kecamatan Menganti

Perkembangan real estate skala kecil di Kecamatan Menganti yang dibangun oleh pengembang di wilayah penelitian umumnya mempunyai luasan yang tidak terlalu luas dengan penyediaan fasilitas umum dan ada pula yang mengkonversi lahan pertanian. Jumlah real estate skala kecil di Kecamatan Menganti setiap tahun mengalami perkembangan dan meningkatkan penggunaan lahan. Perkembangan ini dipengaruhi oleh semakin meningkatnya permintaan akan tempat tinggal. Keberadaan real estate skala kecil di Kecamatan Menganti diidentifikasi dengan melakukan survei ke lokasi dan pengolahan data sekunder berupa peta dengan teknik *overlay* pada peta rencana tata guna lahan Kecamatan Menganti tahun 2027, sehingga teridentifikasi lokasi penyebaran real estate skala kecil. Dari hasil *overlay* tersebut menunjukkan bahwa perkembangan real estate skala kecil sebagian besar berada pada area yang direncanakan sebagai area perumahan dan permukiman di Kecamatan Menganti sesuai dengan arahan pemerintah Kabupaten Gresik. Namun sebagian real estate skala kecil berada pada area yang akan direncanakan sebagai area industri dan pergudangan. Hal ini dapat dilihat pada gambar 4.9.



Gambar 4.9. Peta Sebaran Perumahan Di Kecamatan Menganti
Sumber : Hasil analisa, 2013

Hal yang mendasari pertumbuhan real estate skala kecil di Kecamatan Menganti sehingga membentuk pola tertentu, dapat diamati melalui dua unsur pembentuknya, yaitu aspek fisik dan aspek non fisik.

1. Aspek Fisik

i. Analisis Kondisi Geografis

Sesuai dengan arahan pengembangan kawasan Gresik Selatan yang dilakukan oleh pemerintah Kabupaten Gresik, bahwa Kecamatan Menganti merupakan salah satu wilayah yang berpotensi sebagai area pengembangan real estate skala kecil. Kecamatan Menganti juga mempunyai potensi menjadi area berkembang karena posisi atau letak geografis yang strategis, berbatasan langsung dengan Kota Surabaya. Menurut Karyoedi dalam Malik (2003) bahwa Letak geografis yang strategis akan sangat mendukung percepatan pembangunan.

Hal yang menjadi pendorong pertumbuhan real estate skala kecil di wilayah penelitian dari faktor geografis adalah masih tersedianya lahan untuk penyelenggaraan pembangunan. Jarak lokasi pengembangan real estate skala kecil dengan pusat pemerintahan maupun dengan pusat perdagangan dan jasa tidak jauh dan bisa ditempuh dengan mudah karena ditunjang oleh jalur jalan yang tersedia dengan kondisi baik.

ii. Faktor sarana dan prasarana yang ada

Makin tinggi tingkat perekonomian suatu wilayah makin tinggi pula jumlah penduduk yang tinggal di kawasan tersebut. Hal ini terjadi karena di Kecamatan Menganti berkembang lapangan kerja baru yang menyerap jumlah tenaga kerja. Dengan adanya sarana perkantoran maupun fasilitas perdagangan yang berpusat di Kecamatan Menganti merupakan salah satu daya tarik tenaga kerja untuk tinggal dan menetap di wilayah ini, yang diakibatkan oleh efisiensi terhadap waktu dan biaya yang dikeluarkan.

iii. Faktor pertumbuhan penduduk

Tingkat pertumbuhan penduduk setiap tahun mengalami penambahan, pada tahun 20013 penduduk di Kecamatan Menganti sebesar 120.880 jiwa. Laju pertumbuhan penduduk ini selain dipengaruhi oleh faktor kelahiran, perkawinan, urbanisasi yang cukup tinggi, dan masuknya tenaga kerja.

2. Analisis Aspek Non Fisik

- Pola pikir masyarakat

Seiring dengan perkembangan di Kecamatan Menganti, menyebabkan perubahan pola pikir masyarakat yang ingin pada kehidupan yang lebih baik dari sebelumnya. Dorongan dari keinginan akan suatu kebutuhan hunian sebagai tempat berinteraksi antar keluarga yang juga ditunjang oleh peningkatan perekonomian membuat sebagian penduduk khususnya di perdesaan walaupun masih dalam keadaan sederhana membangun sebuah rumah yang lebih mengelompok pada lingkungan permukiman yang telah ada. Di lain tempat mereka membuat permukiman baru yang memanfaatkan lahan yang masih kosong. Selain itu sebagian dari para pemilik lahan pertanian lebih memilih untuk menjual lahan yang dimilikinya kepada pengembang, yang selanjutnya akan dialih fungsikan menjadi area pengembangan real estate skala kecil ataupun perdagangan dan perindustrian, dengan alasan keuntungan dari hasil penjualan tersebut lebih banyak jika dibandingkan dengan hasil pengolahan dari lahan pertanian tersebut.

Perkembangan real estate skala kecil di Kecamatan Menganti membawa beberapa dampak positif bagi wilayah Menganti, antara lain:

1. Perkembangan Fisik Sarana dan Infrastruktur

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembangunan real estate skala kecil berpengaruh terhadap perkembangan fisik sarana dan infrastruktur Kecamatan Menganti, hal ini terjadi karena dalam proses pembangunannya akan menyertakan pembangunan sarana dan infrastruktur untuk menarik minat masyarakat untuk berinvestasi dengan pembelian rumah sebagai tempat tinggal atau tempat usaha. Seiring dengan berkembangnya wilayah Menganti, pemerintah Kabupaten Gresik juga melakukan perbaikan akses transportasi, seperti pelebaran jalan dan perbaikan kondisi jalan agar masyarakat merasa nyaman dalam perjalanannya.

2. Pengaruh terhadap Perkembangan Non Fisik

Pengembangan real estate skala kecil berpengaruh terhadap perkembangan non fisik seperti meningkatnya sosial ekonomi masyarakat, kesehatan dan

pendidikan penduduk. Perkembangan sosial ekonomi masyarakat dapat dilihat dari perubahan mata pencaharian penduduk dari petani menjadi pedagang atau berwirausaha. Pembangunan real estate skala kecil juga memberikan dampak positif terhadap kesehatan dan pendidikan masyarakat disebabkan berkembangnya sarana kesehatan, seperti perbaikan pelayanan dan pertambahan jumlah poliklinik, puskesmas pembantu dan apotik. Sedangkan sarana pendidikan seperti adanya taman kanak-kanak, tempat belajar komputer, kemudahan mendapatkan jaringan internet untuk menambah wawasan bagi masyarakat.

3. Pertambahan Jumlah Penduduk

Pertambahan penduduk di Kecamatan Menganti hampir terjadi pada setiap tahun. Seiring dengan perkembangan kecamatan Menganti dan perkembangan real estate skala kecil, dapat menarik minat masyarakat luar untuk bermukim di Kecamatan Menganti, namun pada tahun 2012 terjadi perpindahan penduduk lebih besar dibandingkan dengan penduduk yang datang. Hal tersebut terjadi karena penduduk asli lebih memilih untuk menjual rumah mereka yang harganya tinggi seiring dengan perkembangan Kecamatan Menganti dan pindah ke daerah sekitar kecamatan Menganti yang harga rumahnya lebih murah. Jumlah penduduk yang datang dan pindah di Kecamatan Menganti dapat dilihat pada tabel 4.9.

Tabel 4.9. Jumlah Penduduk Pindah dan Datang Kecamatan Menganti

Tahun	Datang	Pindah	Netto Migrasi
2008	723	327	396
2009	1.062	548	514
2010	2.256	746	1510
2011	1.780	1.032	748
2012	2.572	9.095	- 6523
2013	1.562	1.100	462

Sumber : Kecamatan Menganti dalam Angka, diolah

4. Peningkatan tingkat Investasi

Peningkatan jumlah permintaan kebutuhan akan tempat tinggal di Kecamatan Menganti seiring pertambahan penduduknya, membuat para investor tertarik untuk mengembangkan real estate skala kecil di Kecamatan Menganti. Harga

tanah di Kecamatan Menganti yang dahulunya relatif murah, saat ini harga tanah naik seiring dengan berkembangnya kawasan Menganti. Hal tersebut dapat membuat tingkat investasi di wilayah Menganti menjadi meningkat dan mendukung pertumbuhan ekonomi Kecamatan Menganti.

5. Peningkatan Kawasan Perdagangan dan Jasa

Berkembangnya real estate skala kecil menjadikan peningkatan jumlah penduduk, yang juga membuat kebutuhan akan sandang, pangan, kebutuhan sekunder serta kebutuhan tersier harus dipenuhi sehingga makin banyak penyedia jasa serta pedagang yang menyediakan kebutuhan tersebut. Sejalan dengan itu, pengembangan real estate skala kecil akan senantiasa diikuti dengan pembangunan sarana dan prasarana kesehatan, transportasi, pendidikan, peribadatan, penerangan, air bersih dan telekomunikasi, yang akan menggerakkan perekonomian.

6. Penyerapan Tenaga Kerja

Rumah selain kebutuhan dasar bagi manusia yang harus tepenuhi, juga merupakan pendorong kegiatan lain serta mendorong terciptanya lapangan kerja yang mampu menyerap tenaga kerja cukup signifikan, hal ini dapat dilihat pada terbentuknya lapangan pekerjaan baru di sekitar pengembangan area real estate skala kecil. Selain itu pada proyek pembangunan real estate skala kecil tersebut menarik tenaga kerja yang cukup banyak sehingga lapangan kerja yang tersedia di desa pun menjadi meningkat.

Selain itu, perkembangan real estate skala kecil di Kecamatan Menganti juga membawa beberapa dampak negatif bagi wilayah Menganti, antara lain:

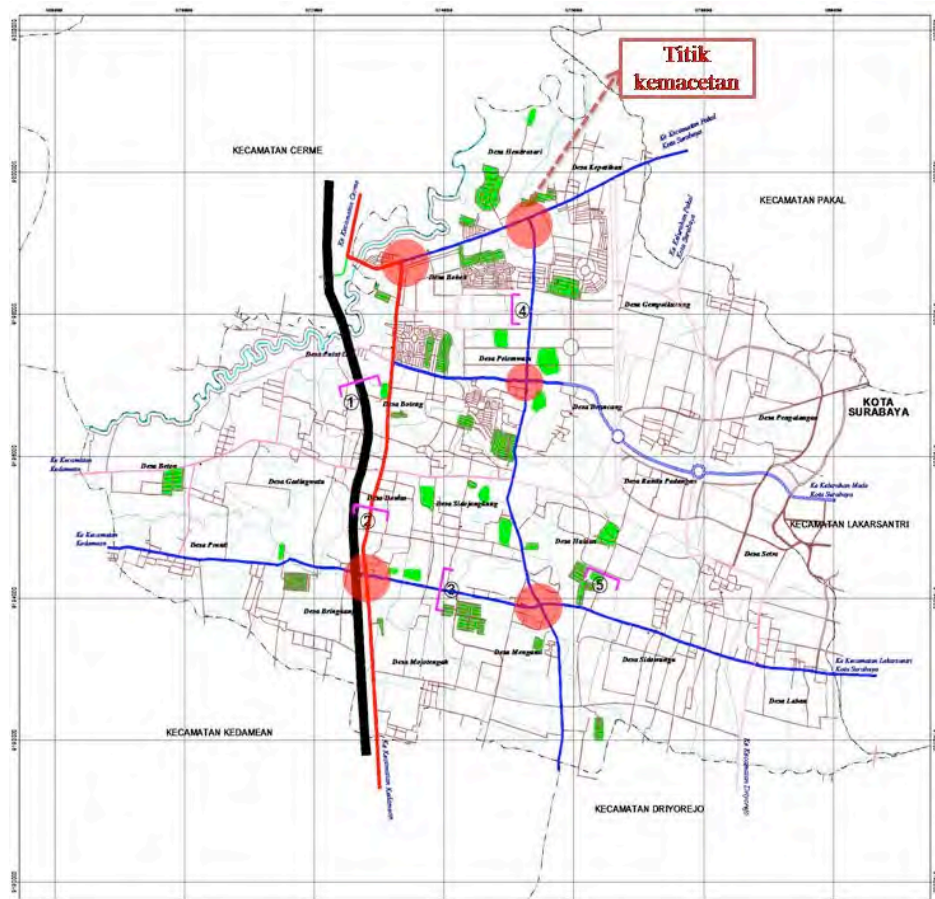
1. Struktur Ruang dan Pemanfaatan Lahan yang tidak Terencana

Perkembangan Kota Surabaya di seluruh aspek pembangunan secara spasial merubah struktur ruang akibat tingginya aktivitas penggunaan lahan. Dalam perkembangan pemanfaatan ruang yang terjadi di Surabaya terlihat pola perkembangannya cenderung menyebar ke wilayah Menganti akibat tingginya harga lahan di pusat kota.

2. Peningkatan Kemacetan Lalu Lintas

Bertambahnya penduduk di Kecamatan Menganti akibat perkembangan Kota Surabaya juga mempengaruhi sistem transportasi yang ada, seperti

menurunnya kualitas jaringan prasarana transportasi yang berbanding lurus dengan semakin rendahnya pelayanan sarana transportasi karena meningkatnya jumlah pengguna sarana yang ada. Sebagian besar penghuni perumahan baru bekerja di luar Kecamatan Menganti, sehingga membutuhkan sarana transportasi untuk mencapai tempat kerjanya, namun pihak pengembang tidak menyediakan prasarana bagi penghuni perumahannya. Tumbuhnya perumahan baru juga merangsang pertumbuhan lokasi aktivitas penduduk yang tidak diimbangi dengan pertumbuhan sarana dan prasarana lalu lintas yang menimbulkan berbagai masalah, antara lain kemacetan dan tidak tertatanya sistem transportasi. Titik-titik kemacetan dapat dilihat pada gambar berikut:



Gambar 4.10. Titik Kemacetan pada Jaringan Jalan Kecamatan Menganti
Sumber : RDTRK Menganti Tahun 2007-2027, diolah.

3. Menurunnya Kualitas Budaya penduduk

Aspek budaya penduduk menunjukkan pengembangan real estate skala kecil memberikan dampak yang negatif karena termarginalnya sektor pertanian karena terjadinya perubahan pola pekerjaan penduduk dari petani menjadi pedagang atau wiraswasta. Selain itu pembangunan perumahan menyebabkan adanya batas antara masyarakat dalam perumahan dan masyarakat di luar perumahan yang disebabkan adanya bangunan pembatas perumahan dengan masyarakat luar perumahan, sehingga terjadi perbedaan sosial diantara masyarakatnya.

4. Pemenuhan Kebutuhan Air Bersih

Selain itu kebutuhan akan air bersih juga meningkat, akibat penambahan penduduk yang semakin padat. Tingkat pelayanan PDAM masih kurang dalam pemenuhannya, karena sambungan dari PDAM belum dapat menjangkau seluruh area di Kecamatan Menganti, sehingga sebagian besar masyarakat menggunakan air tanah untuk memenuhi kebutuhannya. Untuk mengantisipasi lonjakan kebutuhan air bersih masyarakat dan kalangan industri, Pemkab Gresik mulai menggandeng salah satu perusahaan BUMN penyedia air bersih, K-water Consortium dari Korea.

5. Infrastruktur yang Masih Kurang Memadai

Lokasi pengembangan real estate skala kecil di Kecamatan Menganti tidak seluruhnya berada di jalur arteri primer, sehingga diperlukan infrastruktur yang mendukung dalam pencapaiannya. Namun kondisi saat ini, penyediaan infrastruktur seperti lampu jalan masih belum terpenuhi sehingga menyebabkan tingkat kriminalitas meningkat, kenyamanan masyarakat juga berkurang.

6. Kurangnya Lahan sebagai Area Pemakaman

Makam merupakan salah satu komponen pembentuk ruang kota dan salah satu fasilitas yang harus disediakan oleh pengembang. Namun pengembang tidak menyediakan makam di kawasan perumahan. Bila penghuni perumahan ada yang meninggal sulit dimakamkan di sekitar wilayah perumahan, sebab

warga sekitar perumahan menolak. Saat ini hanya beberapa perumahan yang menyediakan fasilitas pemakaman di dalam real estate skala kecil.

7. Kurang Tersedianya Tempat Pembuangan Akhir Sampah

Salah satu permasalahan yang ada di Kecamatan Menganti adalah persampahan. Dalam pengelolaannya fasilitas persampahan kurang mendapat perhatian dari masyarakat. Di beberapa wilayah, pembuangan sampah masih dibuang masyarakat secara sembarangan.

Seperti dikutip dari buku Pemutakhiran dan Penyerasian Analisis dan Perencanaan RTRW Kabupaten Gresik, 2010-2030 :

“Permasalahan penanganan sampah yang terjadi di Kabupaten Gresik disebabkan karena ketidakseimbangan antara jumlah sampah yang ditimbulkan dengan pelayanan penanganan yang dapat diberikan. Pelayanan pemerintah daerah belum dapat menangani sampah seluruhnya”

Berdasarkan penjelasan Badan Lingkungan Hidup Kabupaten Gresik, Ketidakseimbangan pengelolaan sampah yang terjadi di kawasan pedesaan di Kabupaten Gresik disebabkan oleh banyak hal, yakni kurang efektifnya peranan elemen-elemen pengelolaan sampah, kurangnya sarana dan prasarana seperti sarana pewadahan, sarana pengumpulan, jumlah dan persebaran TPS dan alokasi lahan TPA, serta keterbatasan pendanaan.



Gambar 4.11. Kondisi pembuangan sampah di Kecamatan Menganti

Sumber : Hasil Analisa, 2013

Kawasan pedesaan di Kabupaten Gresik di dominasi oleh permukiman pedesaan yang banyak menghasilkan jenis sampah organik dari mayoritas kegiatan pertaniannya, dimana pengelolaan sampah di permukiman pedesaan banyak menerapkan pola individual. Pola individual cara pewadahan sampah secara individual dengan cara membakar, mengubur dan/atau membuangnya ke saluran air atau sungai. Hal ini terjadi akibat perbedaan karakteristik fisik, karakteristik masyarakat dan gaya hidup masyarakatnya, termasuk prasarana dan sarana pengelolaan sampah yang ada di wilayah sekitarnya. Masyarakat sebagai produsen sampah seharusnya lebih bertanggung jawab untuk memelihara lingkungannya, oleh karena itu perencanaan dan penanggulan permasalahan sampah harus melibatkan masyarakat (Pemutakhiran dan Penyerasian Analisis dan Perencanaan RTRW Kabupaten Gresik, 2011)

Permasalahan sampah yang terjadi di kawasan pedesaan Kabupaten Gresik adalah karakteristik kawasan pedesaan yang mengelolah sampahnya mengubur, membakar dan membuangnya kesaluran air/lahan kosong sehingga menimbulkan dampak negatif. Dampak negatif yang ditimbulkan adalah pembakaran yang menyebabkan polusi, penanaman sampah yang dapat merusak sumber air tanah dan pembuangan sampah ke saluran air (Got, sungai, dll) dapat meningkatkan potensi bencana. Seperti saat ini, Kecamatan Menganti merupakan salah satu wilayah rawan banjir yang salah satunya di akibatkan oleh banyaknya sampah yang dibuang di saluran sehingga air tidak mengalir.



Gambar 4.12. Kondisi banjir di Kecamatan Menganti
Sumber : Hasil analisa, 2013

8. Pengadaan Fasilitas Sesuai dengan Peraturan Daerah

Di Kecamatan Menganti terjadi perselisihan antara pengembang perumahan dengan pemerintah yang berujung di meja hijau. Hal tersebut dipicu oleh permasalahan pengadaan fasilitas umum. Salah satu pengembang real estate skala kecil “X” menyediakan fasilitas umum tidak sesuai dengan peraturan yang sudah ditetapkan. Bersamaan dengan pembangunan tanggul sepanjang 250 meter dengan ketinggian 2 meter dan lebar 2 meter oleh kepala desa bersama warga setempat. Salah satu pengembang real estate skala kecil “X” melaporkan kepala desa dengan tuduhan pengrusakan, karena dengan pembangunan tanggul tersebut, air dari real estate skala kecil “X” tidak dapat mengalir. Namun dari hasil wawancara kepada narasumber lainnya, permasalahan tersebut juga dipicu oleh pihak penghuni real estate skala kecil “X” yang membuang sampah di lahan kosong yang berada di belakang area real estate skala kecil “X” yang berbatasan langsung dengan rumah warga sehingga menimbulkan bau yang tidak sedap dan mengganggu kenyamanan warga sekitar. Bersamaan dengan pembangunan tanggul yang dilakukan oleh warga dan kepala desa, air pembuangan dari real estate skala kecil “X” tidak dapat mengalir, dan akhirnya pengembang melakukan protes kepada kepala desa. Menurut responden, tidak mengalirnya air pembuangan tersebut terjadi karena penyumbatan oleh sampah yang dibuang oleh penghuni real estate skala kecil “X” itu sendiri.

4.4. Identifikasi Perkembangan Real Estate Skala Kecil dalam Perubahan Tata Guna Lahan di Kecamatan Menganti

Fenomena *Urban Sprawl* yang sedang terjadi di Kecamatan Menganti banyak dipengaruhi oleh perkembangan kota Surabaya, sehingga memberikan dampak pada kawasan di sekitarnya. Saat ini kawasan Menganti yang merupakan kawasan pinggiran kota, yang lebih didominasi dengan tumbuhnya permukiman dan meningkatnya jumlah populasi penduduk.

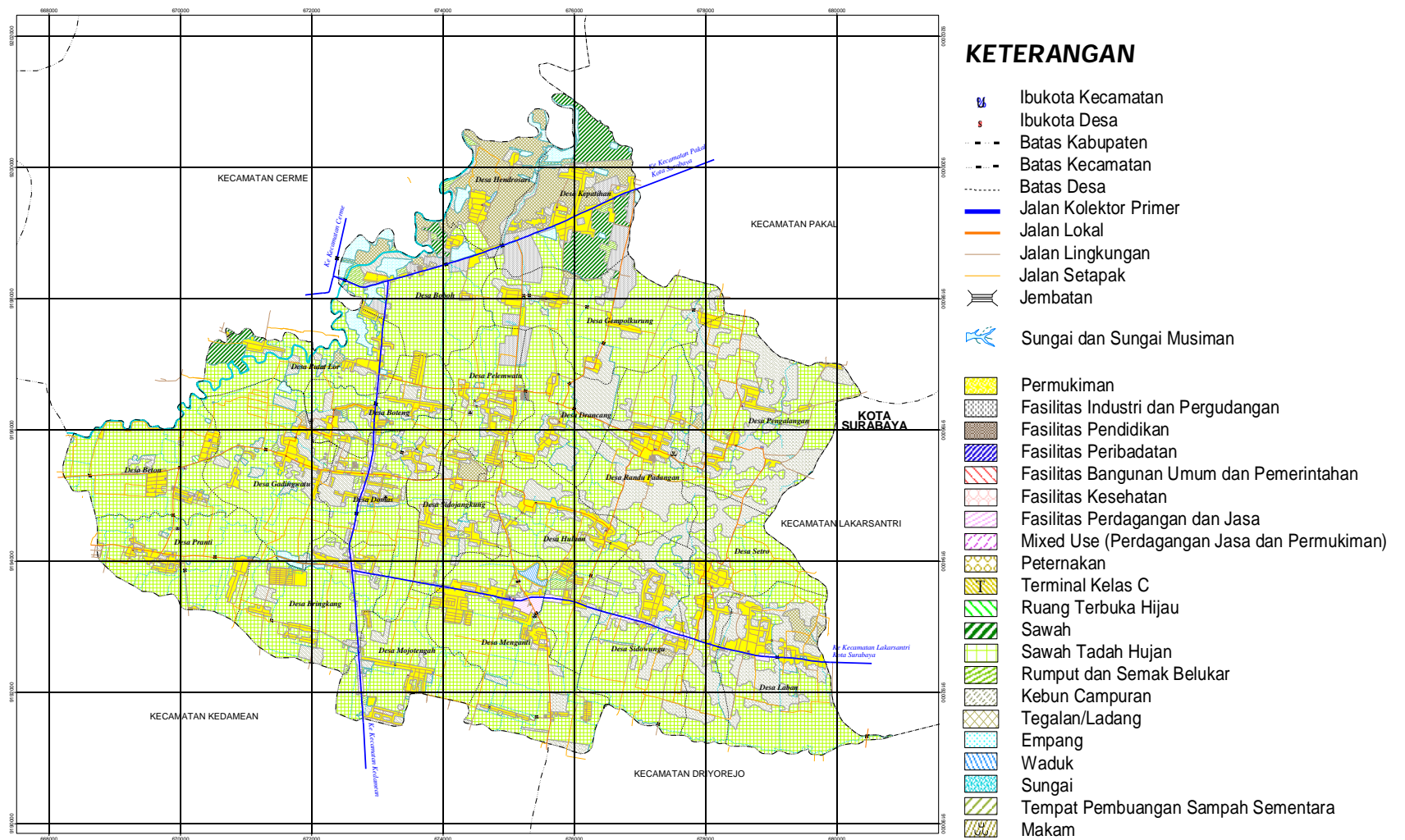
4.4.1 Analisis Perubahan Penggunaan Lahan di Kecamatan Menganti

Menurut Cullingsworth (1997) dalam Supardi (2008), perubahan penggunaan yang cepat di perkotaan dipengaruhi oleh empat faktor, yakni :

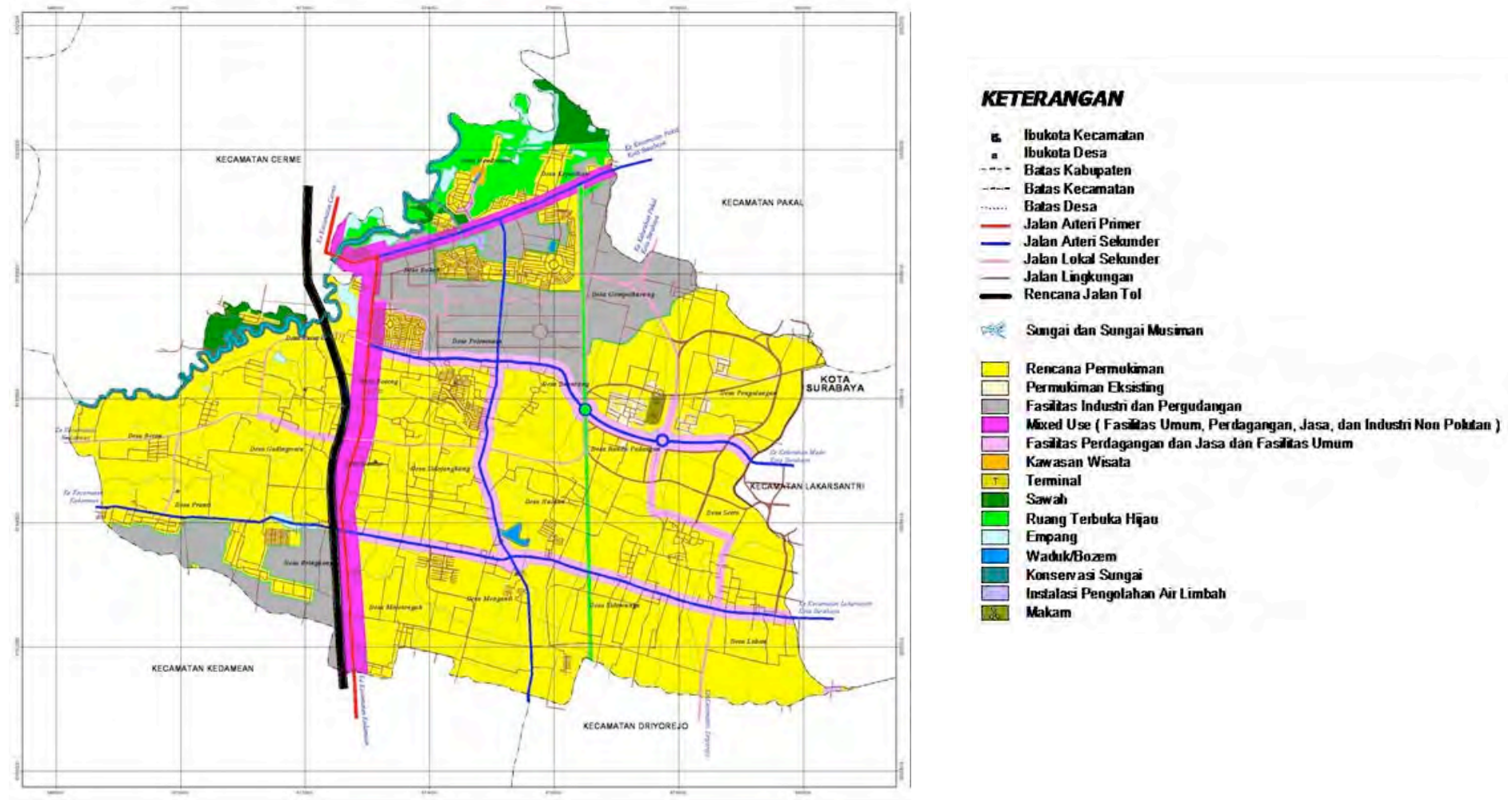
- 1) Adanya konsentrasi penduduk dengan segala aktivitasnya;
- 2) Aksesibilitas terhadap pusat kegiatan dan pusat kota;
- 3) Jaringan jalan dan sarana transportasi, dan;
- 4) Orbitasi, yakni jarak yang menghubungkan suatu wilayah dengan pusat-pusat pelayanan yang lebih tinggi.

Lokasi studi adalah di Kecamatan Menganti Kabupaten Gresik, dengan luas wilayah adalah 6.871,35 Ha. Identifikasi perubahan penggunaan lahan dari peta tata guna lahan tahun 2007 dengan rencana tata ruang Kecamatan Menganti tahun 2027, dilakukan analisis perubahan kawasan terbangun dan tidak terbangun dengan menggunakan teknik *overlay*.

Perubahan penggunaan lahan kawasan terbangun Kecamatan Menganti pada tahun 2007 yaitu 945,12 ha (13,75%) dan tidak terbangun 5.926,23 ha (86,25%). Kawasan terbangun pada peta rencana tata guna lahan Kecamatan Menganti tahun 2027 yaitu 4.687,88 ha (68,22%) dan tidak terbangun 2.183,47ha (31,78%). Perubahan kawasan terbangun terjadi sangat signifikan yaitu kenaikan mencapai 54,47% kenaikan penggunaan lahannya dan 54,47% untuk pengurangan kawasan tidak terbangun, yang dapat dilihat pada gambar 4.9. Hal ini juga didukung oleh pertumbuhan penduduk yang tinggi dari hasil perhitungan di peroleh bahwa pertumbuhan penduduk dari tahun 2007 sampai dengan tahun 2013 adalah 12,25%. Perubahan penggunaan lahan juga memiliki pola yaitu mengikuti akses jalan utama dimana dari peta tata guna lahan pada tahun 2007 masih terlihat jelas pola penggunaan lahan kawasan terbangunnya. Pada peta tahun 2027 juga masih bisa dilihat pola penggunaan lahan terjadi megikuti akses jalan utama dan mengelompok juga dan tersebar paling banyak penggunaan lahan terbangunnya. Hal ini juga membuktikan fenomena *urban sprawl* terjadi di Kecamatan Menganti.



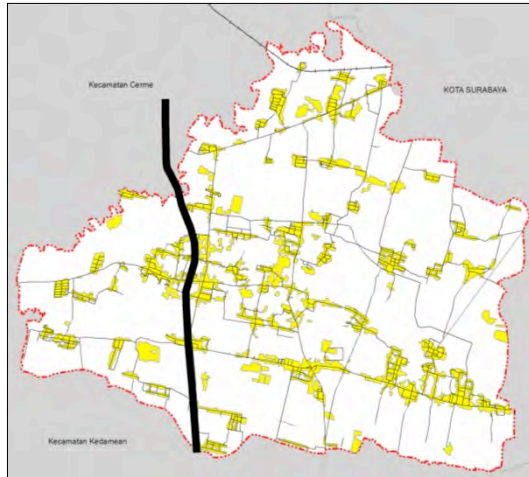
Gambar 4.13. Peta Tata Guna Lahan Kecamatan Menganti Tahun 2007
Sumber : RDTRK Menganti Tahun 2007-2027



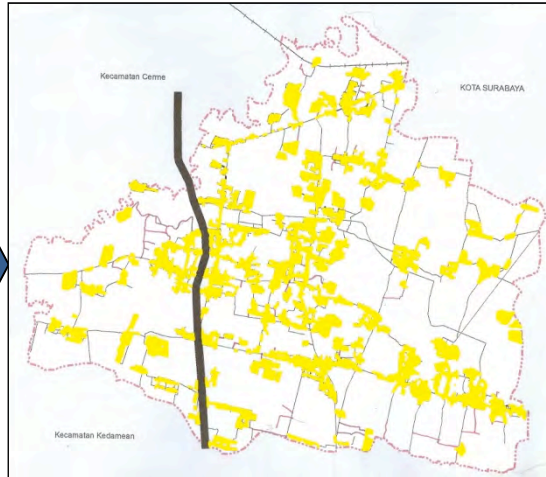
Gambar 4.14. Peta Rencana Tata Guna Lahan Kecamatan Menganti Tahun 2027

Sumber : RDTRK Menganti Tahun 2007-2027

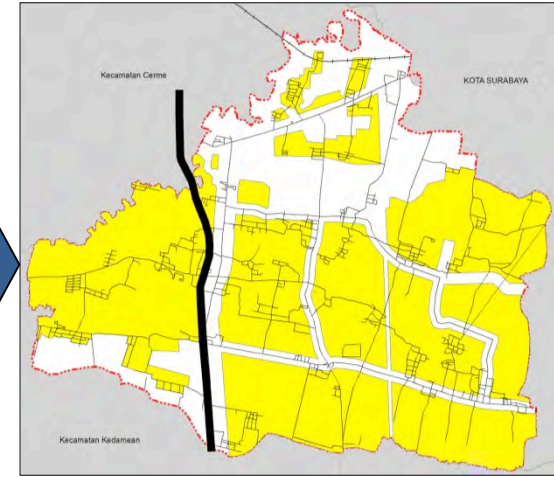
Area Permukiman pada Peta Tata Guna Lahan Tahun 2007



Area Permukiman pada Tahun 2014



Area Permukiman pada Peta Rencana Tata Guna Lahan Tahun 2027



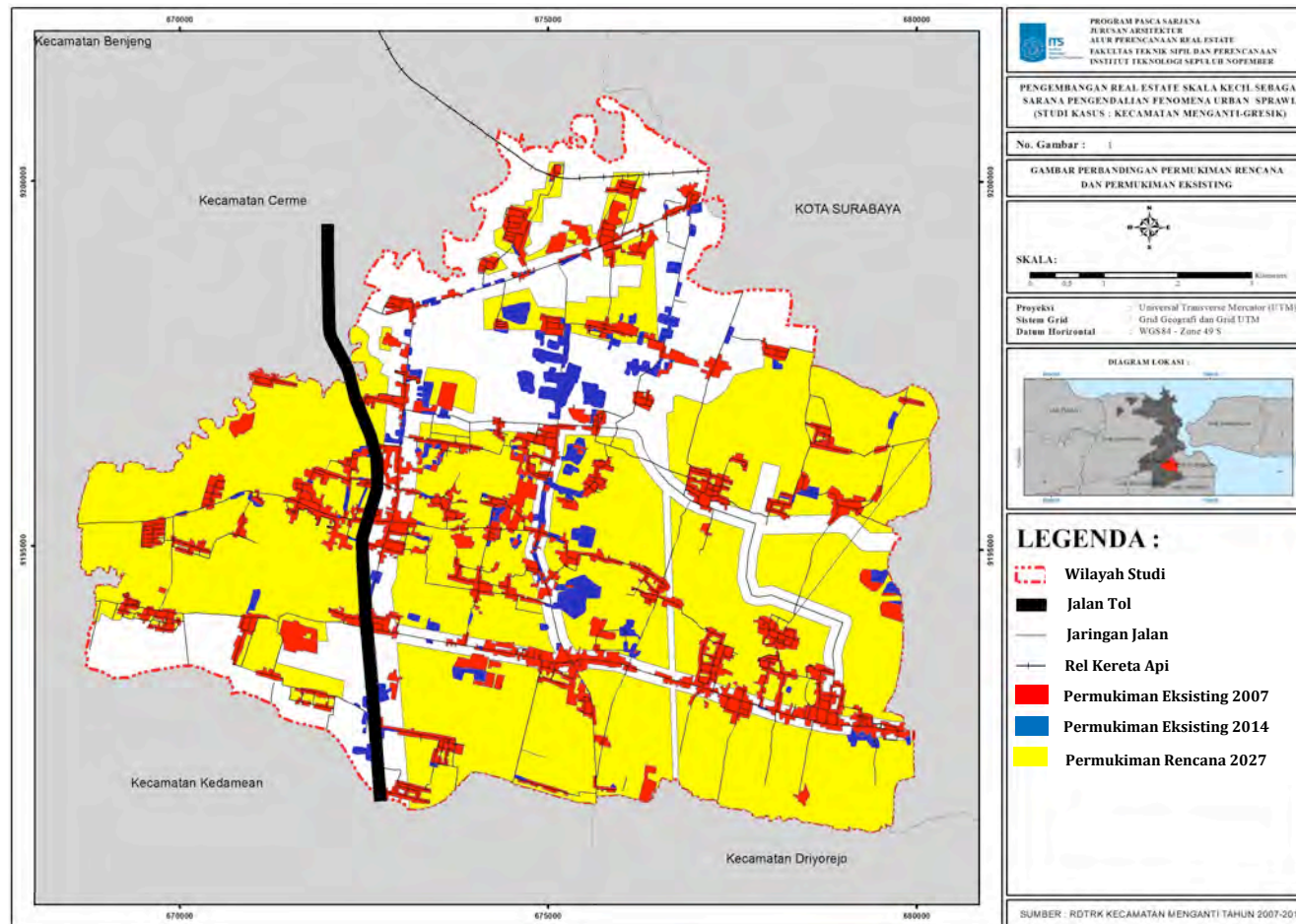
Keterangan:  Wilayah Studi  Jalan Tol  Jaringan Jalan  Permukiman Eksisting

Gambar 4.15. Perkembangan Perubahan Lahan Permukiman Tahun 2007, Area Permukiman Tahun 2014, dan Rencana Permukiman Pada Tata Guna Lahan Tahun 2027

Sumber : RDTR Kecamatan Menganti yang diolah

Perkembangan *urban sprawl* yang terjadi di kecamatan Menganti dianalisis dengan metode *overlay*, terhadap data yang ada pada Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan (RDTRK) Menganti yang berlaku, serta peraturan daerah yang terkait. Perubahan yang signifikan terjadi pada fungsi luas peruntukan tata ruang perumahan Kecamatan Menganti pada peta tahun 2007 dibandingkan dengan peta tahun 2027. Berdasarkan hasil *overlay* serial peta yang dapat dilihat pada gambar 4.16, diketahui bahwa perkembangan *urban sprawl* di Kecamatan Menganti menyebabkan struktur peletakan pembangunan perumahan dan permukiman yang mengalami perubahan antara peta rencana dan peta eksisting. Pada peta tata guna perumahan dan permukiman tahun 2007, perletakannya cenderung lebih menyebar, tidak terpola dengan jumlah luas lahan yang digunakan tidak terlalu besar (masih banyak dimanfaatkan sebagai lahan kosong). Seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk, rencana tata guna lahan Kecamatan Menganti pada tahun 2027 lebih banyak dimanfaatkan sebagai area permukiman. Namun kondisi eksisting pertumbuhan pembangunan kawasan perumahan terbangun cenderung bergeser mengikuti lokasi yang letaknya dekat dengan jalan utama (jalan arteri) dengan perletakan perumahan yang menyebar dan tidak terpola (*leapfrog pattern*).

Dengan perubahan luas tata guna lahan dengan peruntukan sebagai lahan permukiman secara signifikan, tidak menutup kemungkinan pembangunan perumahan dan permukiman yang tidak sesuai dengan peruntukannya. Pada gambar 4.16 pola dengan warna merah menunjukkan tingginya pembangunan perumahan yang terletak dekat dengan jalan utama mengakibatkan banyaknya perumahan yang dibangun tidak sesuai dengan peruntukan fungsi lahannya seperti adanya perumahan yang di bangun di kawasan yang memiliki fungsi lahan sebagai kawasan industri dan perdagangan. Selain itu masih banyaknya lahan kosong yang terletak jauh dari jalan utama, tidak dimanfaatkan sebagai kawasan permukiman.



Gambar 4.16. Hasil *overlay* perubahan lahan permukiman tahun 2007, Area Permukiman Tahun 2014, dengan rencana permukiman pada tata guna lahan tahun 2027

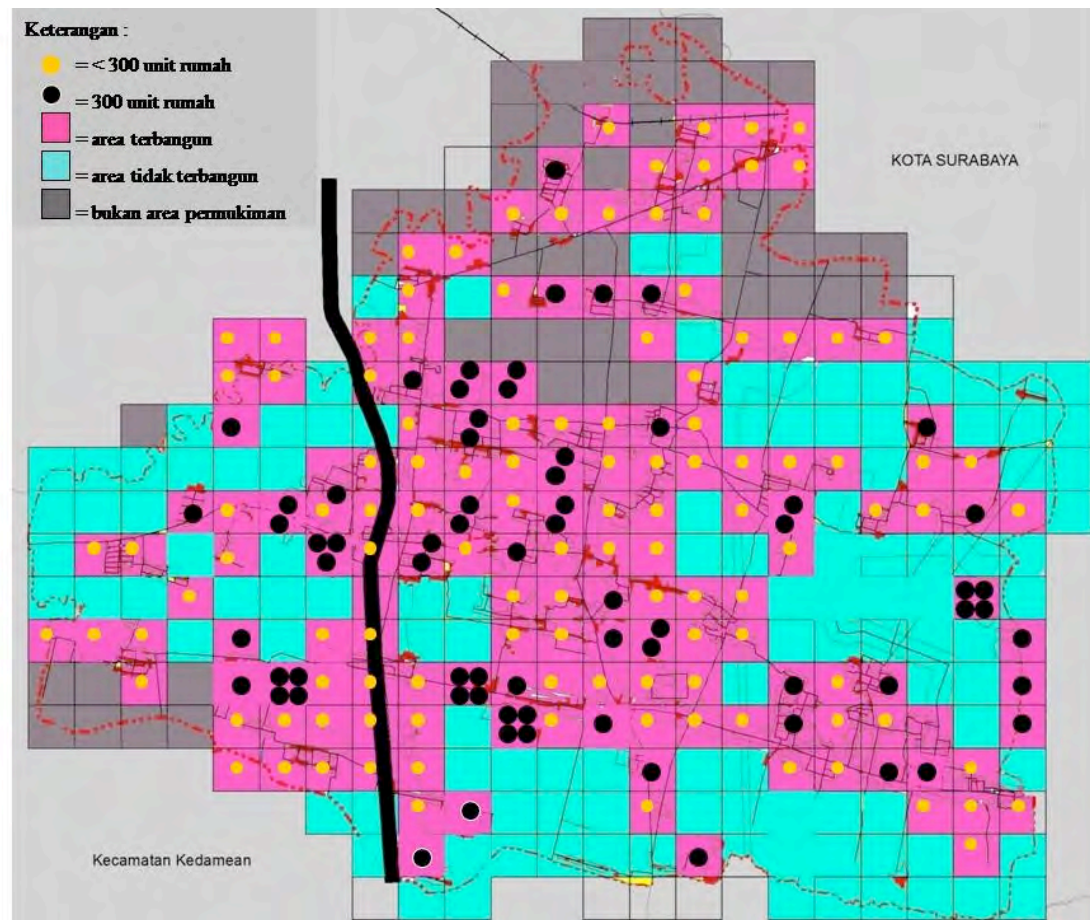
Sumber : RDTR Kecamatan Menganti yang diolah

4.4.2. Tata Ruang Perumahan dan Kawasan Permukiman Kecamatan Menganti

Arah perkembangan perumahan yang paling tinggi pada kawasan Menganti berada pada pusat kota hingga batas Selatan kawasan. Fenomena *urban sprawl* tersebut menyebabkan penyebaran pola tata ruang permukiman di Kecamatan Menganti dengan tipologi perembetan meloncat (*Leap Frog Development*), Pola tersebut terjadi karena mengikuti pola jaringan jalan arteri. Sebaran permukiman yang didominasi oleh real estate skala kecil dapat dilihat pada gambar 4.17 yang merupakan peta indikasi sebaran lokasi real estate skala kecil di Menganti.

Dalam penelitian ini pembagian kepadatan huni perumahan terbagi menjadi 3 kategori, yaitu perumahan dengan tingkat huni lebih dari 300 rumah, perumahan dengan tingkat huni kurang dari 300 rumah, dan lahan kosong (tidak terpakai). Pada gambar 4.17 dapat dilihat bahwa perembetan kawasan permukiman pada Kecamatan Menganti tidak merata dan tidak memiliki pola yang jelas (sporadis). Perumahan yang memiliki tingkat huni yang tinggi (>300 rumah) banyak terbangun pada area yang terletak dekat dengan akses jalan arteri dengan perletakan yang tidak terpola. Perumahan yang memiliki tingkat huni yang sedikit (<300 rumah) dibangun dengan letak yang berpusat dari sekitar jalan arteri hingga menyebar ke dalam. Pola pembangunan perumahan menyebar secara tidak merata dengan diselingi oleh banyak lahan kosong, sehingga mengakibatkan pola pembangunan perumahan yang terkesan ‘melompat – lompat’. Belum jelasnya pola pertumbuhan perumahan dan permukiman juga belum diimbangi dengan peraturan pemerintah setempat dalam pembangunan tata ruang real estate skala kecil.

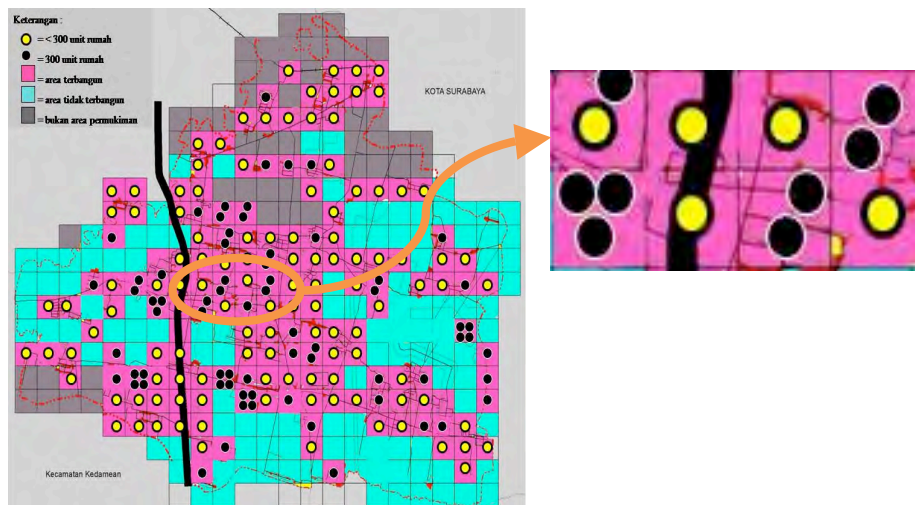
Dengan melihat sebaran permukiman yang terjadi di Kecamatan Menganti, dapat menjadi acuan dalam beberapa kebijakan, antara lain dalam kegiatan koordinasi pemenuhan kebutuhan fasilitas umum, zonasi area yang masih dapat dikembangkan sebagai area perumahan dan kawasan permukiman, penertiban kawasan yang tidak sesuai dengan peruntukannya, dll.



Gambar 4.17. Sebaran Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kecamatan Menganti
Sumber : Hasil analisa, 2014

4.4.3. Analisa Sebaran Perumahan dan Kawasan Permukiman Kecamatan Menganti dalam Penyediaan Fasilitas Umum

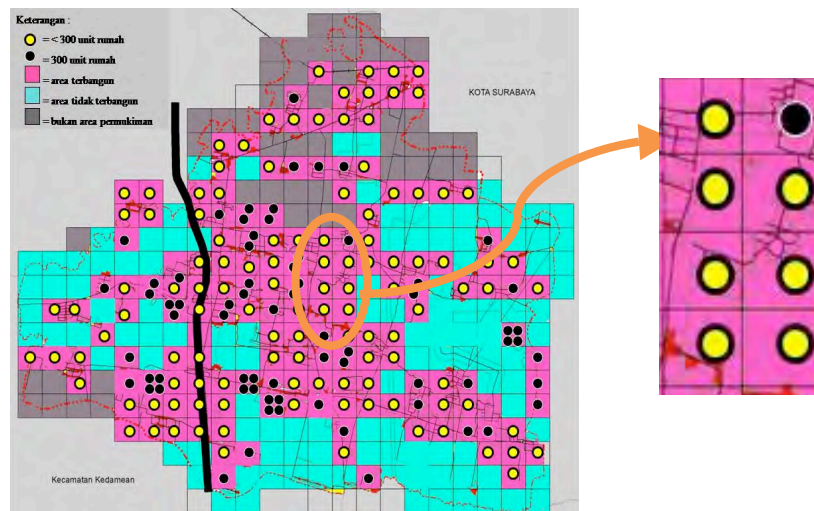
Dengan melihat kondisi sebaran perumahan dan kawasan permukiman di Kecamatan Menganti, dapat menjadi salah satu alat untuk identifikasi sebaran kebutuhan fasilitas umum yang belum tersedia. Dalam satu wilayah yang padat seperti pada gambar 4.18, dapat melakukan koordinasi dalam pemenuhan kebutuhan fasilitas yang belum terpenuhi, sehingga dapat meringankan biaya.



Gambar 4.18. Sebaran Permukiman di Kecamatan Menganti
Sumber : Hasil Analisa, 2014

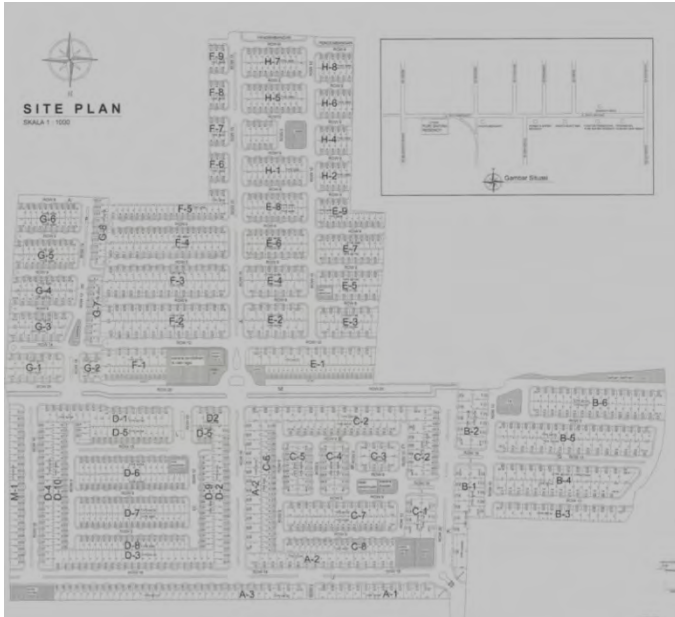
4.4.4. Analisa Sebaran Perumahan dan Kawasan Permukiman Kecamatan Menganti dalam Zonasi Area

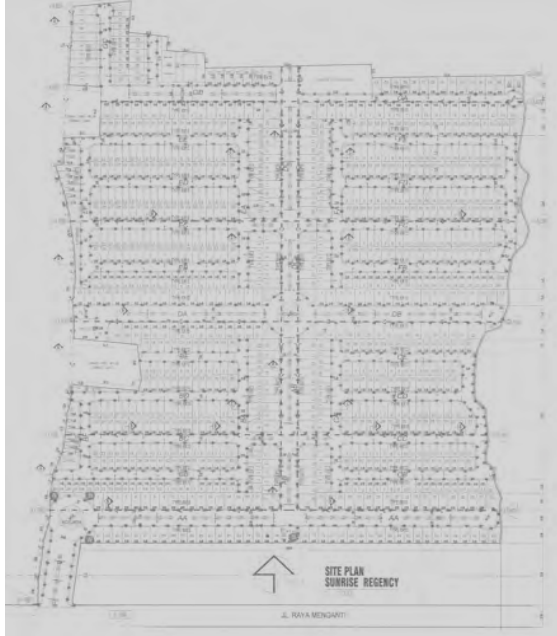
Dengan melihat peta sebaran perumahan dan kawasan permukiman di Kecamatan Menganti, dapat menjadi salah satu alat untuk identifikasi area yang dapat menjadi area bermukim bagi penduduk atau sebagai wilayah pengembangan real estate skala kecil. Dalam satu wilayah yang berkepadatan rendah seperti pada gambar 4.19, pengembangan real estate skala kecil akan lebih menguntungkan dibandingkan dengan membangun suatu area yang masih kosong.





Gambar 4.19. Sebaran Permukiman di Kecamatan Menganti
 Sumber : Hasil Analisa, 2014


Tabel 4.10. Identifikasi Kondisi Real Estate Skala Kecil di Kecamatan Menganti


No.	Nama Perumahan	Komposisi Penggunaan Lahan		Fasilitas	Luas (m2)	Analisa
1.	<div><u>PURI SAFIRA REGENCY</u> Tahun Pembangunan : 2009 Jumlah rumah: 1209</div> 	Kaveling siap bangun + tanah lebih	148.857,41 m2 (59,98%)	Taman	1515	Perumahan ini memiliki total luasan lahan yang besar dengan kepadatan rumah yang tinggi yaitu sebanyak 1209 rumah. Akses menuju perumahan mudah dicapai karena terletak langsung berbatasan dengan jalan raya arteri yaitu jalan raya menganti. Jalan raya tergolong padat dan mengalami kemacetan terutama pada pagi dan siang hari. Kepadatan rumah terbangun pada perumahan tinggi yaitu sebanyak 1209 rumah. Fasilitas yang dimiliki pada perumahan cukup lengkap (RTH, fasum, sekolah, kesehatan, Ibadah). Jumlah total lahan tidak terbangun yang digunakan sebagai fasilitas perumahan 36,45% dari total luas lahan.
		Fasilitas Umum dan Sosial	8.703,28 m2 (3,51%)	Lapangan Olahraga	1351	
		Prasarana dan Sarana Jalan	90.457,72 m2 (36,45%)	Balai Pertemuan	591	
		Garis Sempadan Pagar	157,53 m2 (0,06%)	Tempat Ibadah	1296	
		* Fasilitas makam disediakan diluar kawasan pengembangan makam desa terdekat seluas 2.600 m2		TK	610	
				Taman Bermain	1253	
Sarana Pendidikan	1710					
Balai Pengobatan	374					

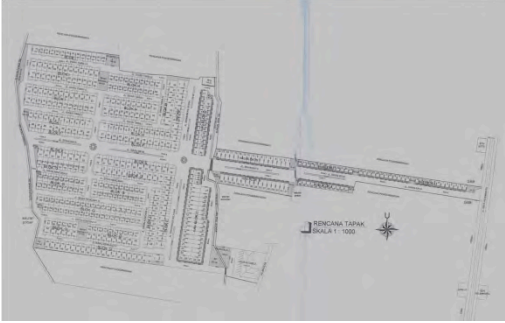
No.	Nama Perumahan	Komposisi Penggunaan Lahan		Fasilitas	Luas (m ²)	Analisa
	TANRISE GARDEN REGENCY Tahun pembangunan : 2010 Jumlah rumah : 1025 	Kavling + tanah lebih	102.334 m ² (62,4%)	Masjid	324 (0,2%)	Perumahan ini terletak berbatasan langsung dengan jalan raya Menganti pada bagian selatan perumahan. Letak perumahan dekat dengan jalan raya arteri ditujukan untuk mempermudah akses menuju perumahan. Kondisi jalan raya Menganti tergolong padat dengan adanya kemacetan pada pagi dan sore hari yang membuat jalan akses menuju perumahan terhambat. Jumlah rumah yang terbangun pada perumahan ini tergolong padat dengan fasilitas, sarana dan prasarana yang lengkap. Jumlah total lahan tidak terbangun yang digunakan sebagai fasilitas perumahan 37,6% dari total luas lahan, sehingga sudah sesuai dengan peraturan pemerintah untuk luas lahan tidak terbangun.
		Fasilitas sosial	16.914 m ² (10,3%)	Fasilitas Pendidikan	1606 (1%)	
		Sarana dan prasarana jalan	44,821 m ² (27,3%)	Taman	13381(8,4%)	
		• Fasilitas makam disediakan dengan menggabungkan lahan makam warga Dusun Petal Desa Domas Kecamatan Menganti		Play ground	1029 (0,6%)	
				TPS	121 (0,1%)	
				Fasum : Sarana dan Prasarana Jalan	44821(27,3%)	

No.	Nama Perumahan	Komposisi Penggunaan Lahan		Fasilitas	Luas (m2)	Analisa
	BUNGA RESIDENCE MENGANTI Tahun Pembangunan : 2011 Jumlah rumah : 59 	Luas kavling keseluruhan dan tanah lebih	5053 (57,58%)	Prasarana / jalan lingkungan	3001	Perumahan ini terletak pada jalan raya Sunan Giri yang merupakan jalan raya arteri dan memiliki akses langsung dari jalan raya Menganti. Jumlah rumah pada perumahan ini cenderung tidak padat (perumahan <i>real estate</i> kecil) dengan jumlah rumah terbangun sebanyak 59 rumah. Fasilitas yang tersedia berupa lahan terbuka hijau, tempat pembuangan sampah. Fasilitas pendidikan berupa sekolah SMP dan SMA, tempat ibadah (masjid) berada pada luar area perumahan dengan jarak yang cukup dekat, sehingga penghuni perumahan menggunakan fasilitas tersebut. Jumlah total lahan tidak terbangun (fasilitas lahan terbuka hijau, prasarana jalan) sebesar 42,20% dari total luas lahan.
		Luas prasarana/jl. Lingkungan	3001 (34,20%)	Ruang Terbuka Hijau	658	
		Luas fasos dan fasum	721(8,22%)	Tempat Pembuangan Sampah	63	
		Luas keseluruhan	8775 (100%)	Jumlah keseluruhan	3722 m2	
		• Tanah makam disediakan di Dusun Balongdinding, Desa Sidowungu Kecamatan Menganti				

No.	Nama Perumahan	Komposisi Penggunaan Lahan		Fasilitas	Luas (m2)	Analisa
	PERUM MENGANTI ALAM RAYA SENTOSA Tahun pembangunan : 2008 Jumlah rumah : 303 	Kavling efektif	22.085 (62,18%)	Taman, Mushola & TPQ	90,13	Perumahan ini terletak tidak dekat dengan jalan raya arteri. Sehingga akses menuju perumahan ini tergolong susah dicapai karena melalui jalan desa. Jumlah rumah pada perumahan ini cenderung tidak memiliki kepadatan yang tinggi, hanya terdiri dari 303 rumah. Fasilitas yang dimiliki di dalam perumahan ini adalah fasilitas olah raga, taman dan taman bermain. Jumlah total fasilitas lahan tidak terbangun (fasilitas, prasarana jalan) sebesar 43% dari seluruh total luas lahan. Belum ada rencana tahap pengembangan perumahan berikutnya.
		Fasilitas umm dan sosial	1..640,3 (4,62%)	TPS	18,58	
		Jalan/saluran	11,795,7 (33,21%)	Fasilitas Kesehatan	76,60	
		Total luas	35,522 (100%)	Taman bermain	93,69	
		*Tanah makam seluas ± 750m2, menggunakan lahan Dusun Glundung, Desa Pranti, Kecamatan Menganti		Lapangan olah raga	166,91	
				Tandon air+RTH	153,64	
				RTH	846,58	
				Taman	194,17	
				Jumlah	1.640,30	

No	Nama Perumahan	Komposisi Penggunaan Lahan		Fasilitas	Luas	Keterangan
	JADE HAMLET Tahun pembangunan : 2014 Jumlah Rumah : 331 	Kavling siap bangun + tanah lebih	32.319	Musholla	100	Pihak pengembang menyediakan makam diluar kawasan perumahan seluas ± 1000 m2. Lahan yang akan dikembangkan oleh pengembang akan dibagi ke dalam tiga tahap pengembangan, yaitu lahan pengembangan 1, lahan pengembangan 2, dan lahan pengembangan 3. Pada komposisi lahan yang terbangun, prasarana jalan dan saluran memiliki prosentase paling tinggi dalam jumlah penggunaan lahan pada kawasan perumahan tersebut.
		Prasarana sarana dan utilitas	3.642,86	Balai Pertemuan	40	
		Prasarana jalan dan saluran	16.219,14	TPS	25	
		Luas keseluruhan	52.181	RTH + Taman Bermain	2.877,86	
		Menyediakan makam diluar kawasan seluas ± 1.000m2		Bosem	600	
				Jumlah total	3.642,86	

No	Nama Perumahan	Komposisi Penggunaan Lahan		Fasilitas	Luas	Keterangan
	SWAN MENGANTI MAS REGENCY Tahun pembangunan : 2012 Jumlah Rumah : 518 	Kavling siap bangun + tanah lebih	40.947 (62,37%)	TK	360	Lahan makam sebesar 2% sesuai dengan perluasan makam desa. Perumahan terletak dipinggir jalan arteri raya kepatihan. Kelebihan tanah pada lahan kavling perumahan, digunakan sebagai rencana pengembangan di masa akan datang. Di seberang perumahan terdapat permukiman penduduk. Tidak jauh dari lokasi perumahan merupakan salah satu titik kemacetan, walaupun di depan perumahan tingkat kemacetan tergolong rendah.
		Prasarana sarana dan utilitas	3.418 (5,21%)	BP	84	
		Prasarana jalan dan saluran	21.283 (32,42%)	Musholla	225	
		Luas keseluruhan	65.648 (100%)	TPS	100	
		Makam 2% (disesuaikan dengan perluasan makam desa)		Taman	1510	
				Taman Bermain	1075	
				Tandon	35	
				Sumber Air Bawah Tanah 1	15	
				Sumber Air Bawah Tanah 2	5	
				Pos Keamanan	9	
				Total	3418 (5,21%)	

No	Nama Perumahan	Komposisi Penggunaan Lahan		Fasilitas	Luas	Keterangan
	Swan Menganti Park Tahun pembangunan : 2012 Jumlah rumah : 596 	Kavling siap bangun + tanah lebih	36.194 (59,65%)	Musholla 1	239	Pada perumahan ini, area yang terletak paling dekat dengan jalan utama (area perumahan di bagian depan) digunakan sebagai kawasan komersial. Taman bermain lebih terencana karena tidak menggunakan lahan sisa, tetapi sudah merupakan bagian dari perencanaan.
		Prasarana sarana dan utilitas	1.494 (2,46%)	Musholla 2	199	
		Prasarana jalan dan saluran	20.541 (33,86%)	Taman Bermain 1	241	
		RTH	2446 (4,03%)	Taman Bermain 2	263	
		Luas keseluruhan	60.675 (100%)	TK	149	
		Makam akan bergabung dengan lahan makam Pelemwatu Kecamatan Menganti		Balai Pertemuan	284	
				TPS	139	
				Jumlah Total	1494 (2,46%)	

4.5. Real Estate Skala Kecil Sebagai Peredam Dampak Fenomena *Urban Sprawl* di Kecamatan Menganti

Untuk mendapatkan hasil bentuk pengendalian *Urban Sprawl* dengan real estate skala kecil, maka dilakukan dengan wawancara kepada pihak yang terkait dengan penelitian, observasi lapangan, dan penyebaran kuisioner. Wawancara disini dilakukan kepada para pengembang dan pemerintah di Kecamatan Menganti. Beberapa pertanyaan yang berhubungan dengan pengembangan real estate skala kecil di Kecamatan Menganti, serta dampak yang ditimbulkan oleh perkembangan kota Surabaya diajukan kepada para pengembang dan pemerintah untuk mencapai satu hasil kesimpulan dari penelitian. Hasil dari penelitian didapatkan melalui analisa kualitatif dan dihitung secara kuantitatif dengan menggunakan korelasi dimana data yang didapatkan melalui wawancara dan penyebaran kuisioner.

4.5.1. Hasil Wawancara Pemerintah Setempat

Pengendalian dampak *urban sprawl* dengan pengembangan real estate skala kecil di Kecamatan Menganti didapatkan dengan melakukan wawancara kepada pemerintah setempat sebagai subyek penelitian yang mengetahui tentang kondisi dan permasalahan yang terjadi di Kecamatan Menganti. Data dan profil dari narasumber pemerintah dapat dilihat pada lampiran.

Wawancara dilakukan kepada narasumber P1 yang merupakan kepala kecamatan. Kegiatan wawancara dilakukan untuk mendapatkan gambaran tentang kondisi dan permasalahan tentang *urban sprawl* dan pengembangan real estate skala kecil yang terjadi di Kecamatan Menganti, serta upaya pengendalian yang dilakukan oleh pihak pemerintah. Kegiatan wawancara menghasilkan temuan bahwa pemerintah setempat mengendalikan *urban sprawl*, seperti yang dikemukakan oleh narasumber P1 pada hari Senin, 25 November 2013 berikut ini:

“Kebijakan yang kami lakukan dalam bidang perumahan, salah satunya adalah memberikan rekomendasi kepada pemerintah tingkat Kabupaten dalam hal ijin permohonan pendirian perumahan yang dilakukan oleh pengembang. Tentunya dalam hal pemberian rekomendasi tidak begitu saja diberikan. Tim

kami menyelidiki dan menganalisa lokasi lahan yang akan dikembangkan oleh pengembang tersebut, apakah lokasi tersebut sesuai dengan peruntukannya atau tidak sehingga tidak menyimpan dari aturan tata guna lahan yang berlaku, dll”

Pernyataan diatas juga diperkuat oleh hasil wawancara kepada narasumber P2 berikut ini:

“Pihak Pemerintah Kabupaten Gresik sedang menyusun master plan Kota Baru Gresik Selatan untuk mengatasi dampak dari perkembangan kota. Salah satu dampak yang terjadi adalah kebutuhan akan tempat tinggal. Pengembangan dalam bidang pemenuhan kebutuhan permukiman akan difokuskan di Kecamatan Menganti, karena di Kecamatan Menganti luas lahan yang masih memungkinkan untuk pengembangan area perumahan dan permukiman sesuai dengan rencana tata ruang yang ada.”

Berdasarkan hasil wawancara kepada narasumber P1 dan P2, dapat diambil beberapa kesimpulan, yaitu:

1. Kependudukan

Dengan terjadinya perkembangan real estate skala kecil, dapat menarik masyarakat untuk memilih bertempat tinggal di Wilayah Menganti. Sampai saat ini, sebagian besar penghuni yang bertempat tinggal di real estate skala kecil merupakan penduduk yang berasal dari luar wilayah Menganti. Hal tersebut membawa berbagai dampak bagi wilayah Menganti, antara lain kebutuhan sarana prasarana bertambah, aksesibilitas semakin padat, timbul perbedaan status sosial.

2. Sosial

Di sektor sosial, pengaruh yang terjadi adalah kecenderungan kesenjangan sosial antara masyarakat pendatang dan masyarakat asli. Masyarakat pendatang masih membawa sifat asli kekotaan mereka kedalam lingkungan tempat tinggal mereka yang baru. Masyarakat perkotaan yang cenderung tidak peduli dengan lingkungan sekitarnya menyebabkan suatu kondisi yang kurang bisa diterima oleh masyarakat asli yang masih lekat

dengan kebiasaan gotong royong, guyub, dan kebiasaan masyarakat pedesaan secara umumnya.

3. Ekonomi

Pada sektor ekonomi, pengaruh yang terjadi antara lain perubahan harga tanah. Harga tanah yang dahulu relatif harganya rendah, seiring dengan perkembangan daerah wilayah pinggiran akibat perluasan perkembangan kota Surabaya menjadikan harga tanah melonjak naik.

4.5.2. Hasil Wawancara Pengembang

Dalam pengembangan real estate skala kecil, tak lepas dari peran pengembang atau developer dalam melihat peluang bisnis dibidang real estate skala kecil. Wawancara dan kuisioner dilakukan kepada 18 pengembang real estate skala kecil di Kecamatan Menganti, dengan pengambilan sampel secara *random*. Data dan profil dari narasumber pengembang dapat dilihat pada lampiran.

Kuisioner dilakukan untuk mengetahui pendapat pengembang real estate skala kecil tentang pengendalian *urban sprawl* dengan pengembangan real estate skala kecil yang mereka kembangkan. Wawancara pengembang dilakukan dengan memberikan pertanyaan yang diharapkan dapat menjawab tujuan dari penelitian.

1. Pandangan pengembang dalam mengembangkan real estate skala kecil di Kecamatan Menganti

Berdasarkan hasil wawancara kepada pengembang, sebagian besar pengembang tertarik untuk mengembangkan real estate skala kecil di Kecamatan Menganti melihat aspek lokasi dan harga. Mereka berpendapat bahwa Kecamatan Menganti merupakan wilayah strategis dan sedang berkembang. Dalam pencapaiannya, tidak jauh dari pusat kota Surabaya, sehingga para penglaju tertarik untuk membeli rumah di wilayah Menganti. Berikut ini adalah pernyataan narasumber yang dapat menggambarkan pandangan para pengembang:

“Harga tanah di Kecamatan Menganti jauh lebih murah dibandingkan harga tanah di Surabaya” (Responden 1)

*“ Nilai investasi rumah di Kecamatan Menganti semakin lama akan semakin meningkat, sehingga banyak unit rumah yang dibeli konsumen namun tidak untuk ditempati, melainkan untuk investasi jangka panjang”
(Responden 2)*

2. Pandangan Pengembang akan fenomena *urban sprawl* di Kecamatan Menganti

Berdasarkan hasil wawancara kepada pengembang, mereka berpendapat bahwa *urban sprawl* membawa pengaruh positif dan negatif. *Urban sprawl* menjadikan kawasan Menganti semakin berkembang, salah satunya dengan tumbuhnya area industri baru. Dampak positifnya antara lain terbuka lapangan kerja baru bagi penghuni real estate skala kecil yang belum mempunyai pekerjaan, sedangkan dampak negatifnya yaitu pembuangan limbah dan polusi yang ditimbulkan industri tersebut. Beberapa pernyataan narasumber mengenai kawasan industri sebagai berikut:

“Adanya kawasan industri dapat menjadikan wilayah di sekitar perumahan menjadi ramai, karena di Menganti masih tergolong kawasan sepi” (Responden 3)

*“Industri disini membawa dampak yang buruk, karena banyak truk-truk yang melewati jalan utama menuju industri itu, jadinya kondisi jalan jadi rusak. Tapi pemilik indutri tersebut tidak mau bertanggung jawab”
(Responden 4)*

3. Pengendalian Perkembangan Wilayah yang tak Terkendali

Berdasarkan hasil wawancara kepada pengembang, mereka berpendapat bahwa pengendalian masih dapat dilakukan agar perkembangan wilayah Menganti lebih tertata. Pihak yang dapat mengendalikan hal tersebut adalah masyarakat, pengembang, dan pemerintah. Beberapa pernyataan narasumber mengenai pengendalaian sebagai berikut:

“Pengendalian tentu dapat dilakukan, tapi tergantung niat dan kemauan. Banyak pihak yang hanya mementingkan materi dalam perijinan atau pembangunan, tanpa memikirkan dampaknya terhadap lingkungan sekitar” (Responden 5)

“Kurangnya ketegasan dari pihak ‘atas’ yang mungkin menyebabkan banyak oknum yang memanfaatkan, sehingga masyarakat yang menerima akibatnya” (Responden 6)

4.5.3. Hasil Observasi Aspek – Aspek Real Estate Skala Kecil sebagai Bentuk Pengendalian *Urban Sprawl*

Perkembangan kawasan Menganti menyebabkan dampak positif dan negatif bagi wilayah tersebut. Observasi lapangan dilakukan untuk mendapatkan informasi peram pertumbuhan real estate skala kecil dalam mengendalikan *Urban Sprawl* melalui pengamatan secara langsung. Salah satu dampak positif perkembangan wilayah Menganti yaitu menjadikan kawasan Menganti menjadi lebih tertata. Selain itu pembangunan real estate skala kecil juga tumbuh secara pesat seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk pendatang yang membutuhkan tempat tinggal. Pertumbuhan pembangunan real estate skala kecil di Kecamatan Menganti juga membawa dampak positif dan negatif bagi wilayah Menganti. pengembangan real estate skala kecil di Kecamatan Menganti juga menjadi pengendali dari dampak dari perkembangan wilayah. Pengendalian tersebut antara lain:

1. Infrastruktur

Tingkat pelayanan PDAM yang masih belum bisa menjangkau seluruh wilayah Menganti dapat dikendalikan oleh penyediaan tandon air di dalam lingkungan real estate skala kecil menjadi pengendali kebutuhan air bersih, sehingga masyarakat tidak perlu menggunakan air tanah lagi untuk memenuhi kebutuhan air bersih. Hal tersebut juga dapat mengurangi tingkat polusi tanah. Ketersediaan tandon air dapat dilihat pada gambar 4.20.



Gambar 4.20. Tandon air di dalam lingkungan real estate skala kecil
Sumber : Hasil Analisa, 2014



Gambar 4.21. Gardu listrik di dalam lingkungan real estate skala kecil
Sumber : Hasil Analisa, 2014

Distribusi jaringan listrik di wilayah Menganti menjadi lebih baik karena pembangunan real estate skala kecil disertai dengan pembangunan gardu listrik yang mendistribusikan jaringan listrik ke wilayah-wilayah yang sebelumnya belum terjangkau jaringan listrik. Dapat dilihat pada gambar 4.21. Jaringan jalan di Kecamatan Menganti menjadi lebih baik seiring dengan perkembangan real estate skala kecil. Real estate skala kecil yang berada pada area yang terpencil dan jauh dari jalur arteri, memperbaiki akses transportasi menuju real estate skala kecil tersebut menjadi lebih baik dengan melakukan pemavingan jalan. Dengan perbaikan akses jalan tersebut, dapat membantu menciptakan jaringan jalan baru yang dapat dijangkau oleh masyarakat, dapat dilihat pada gambar 4.22.



Gambar 4.22. Perbaikan Akses Jalan oleh Pengembang Real Estate Skala Kecil
Sumber : Hasil Analisa, 2014

2. Pengendalian pertumbuhan penduduk

Dengan pengembangan real estate skala kecil, dapat membantu pengendalian pertumbuhan penduduk. Semakin bertambahnya jumlah real estate skala kecil dengan tingkat okupansi yang tinggi menunjukkan bahwa dengan semakin banyaknya real estate skala kecil, diharapkan dapat mengendalikan pertumbuhan penduduk dengan penyediaan rumah tinggal yang layak.

3. Tata ruang wilayah

Pengembangan real estate skala kecil dapat membantu membentuk tata ruang wilayah Menganti menjadi lebih tertata. Lokasi pengembangan real estate skala kecil diarahkan ke area yang sudah direncanakan menjadi lokasi pengembangan area perumahan dan permukiman, sehingga pertumbuhan real estate skala kecil tidak tersebar dan dapat terintegrasi dengan wilayah di sekitarnya.

4. Kehidupan sosial penduduk

Taraf kehidupan sosial penduduk dapat lebih meningkat seiring dengan pengembangan real estate skala kecil. Pengembangan real estate skala kecil dapat membuka lapangan pekerjaan bagi masyarakat asli dan memicu pertumbuhan area industri di sekitar real estate skala kecil, sehingga berkurang jumlah penduduk yang tidak bekerja.

5. Sarana

Penyediaan sarana yang dilakukan oleh pengembang real estate skala kecil dapat memberikan manfaat bagi masyarakat sekitar. Terlihat dalam penyediaan fasilitas pendidikan, yaitu taman kanak-kanak. Murid dari taman kanak-kanak tersebut tidak hanya dari penghuni perumahan, namun masyarakat sekitar perumahan pun diperbolehkan untuk memperoleh pendidikan di taman kanak-kanak tersebut. Hal tersebut dapat mengendalikan tingkat kebutuhan fasilitas pendidikan masyarakat diluar perumahan. Taman kanak-kanak tersebut dapat dilihat pada gambar 4.23.



Gambar 4.23. Fasilitas Pendidikan di dalam Lingkungan Real Estate Skala Kecil
Sumber : Hasil Analisa, 2014



Gambar 4.24. Fasilitas Olahraga di dalam Lingkungan Real estate skala kecil
Sumber : Hasil Analisa, 2014

Penyediaan fasilitas olahraga di dalam real estate skala kecil yang disediakan oleh pengembang juga dapat memberikan manfaat bagi masyarakat sekitar. Masyarakat luar perumahan juga dapat menggunakan fasilitas olahraga di area olahraga tersebut, dapat dilihat pada gambar 4.24.



Gambar 4.25. Ruang terbuka hijau dan taman bermain di dalam lingkungan real estate skala kecil
Sumber : Hasil Analisa, 2014



Gambar 4.26. Area pemakaman di dalam lingkungan real estate skala kecil
Sumber : Hasil Analisa, 2014

Ruang terbuka hijau yang semakin berkurang akibat pertumbuhan area komersial yang berkembang di Kecamatan Menganti dikendalikan dengan penyediaan area terbuka hijau di dalam real estate skala kecil yang dilakukan oleh pengembang. Selain itu para pengembang juga menyediakan area bermain di dalam real estate skala kecil, dapat dilihat pada gambar 4.25. Permasalahan kebutuhan area pemakaman dapat dikendalikan oleh penyediaan area pemakaman oleh pengembang di dalam area real estate skala kecil. Area pemakaman tersebut disediakan oleh gabungan beberapa real estate skala kecil untuk memenuhi kebutuhan fasilitas bagi penghuni real estate skala kecil. Namun area pemakaman tersebut juga dapat digunakan oleh masyarakat sekitar real estate skala kecil tersebut. Area pemakaman tersebut dapat dilihat pada gambar 4.26. Kebutuhan akan tempat pembuangan sampah yang masih kurang dikendalikan oleh penyediaan area pembuangan sampah di lahan kosong di dalam area real estate skala kecil yang didukung dengan tersedianya tempat sampah di setiap rumah, sehingga dapat mengurangi tingkat polusi sampah. Area pembuangan sampah di dalam real estate skala kecil dapat dilihat pada gambar 4.27.



Gambar 4.27. Area pembuangan sampah di dalam lingkungan real estate skala kecil
Sumber : Hasil Analisa, 2014



Gambar 4.28. Ruko di area real estate skala kecil
Sumber : Hasil Analisa, 2014

Ruko yang dibangun di area real estate skala kecil juga dapat membantu pemenuhan kebutuhan masyarakat penghuni real estate skala kecil dan masyarakat sekitar, mengingat jarak antara real estate skala kecil dengan jalan raya relatif jauh, sehingga masyarakat membutuhkan waktu tempuh yang lama untuk mencapai lokasi supermarket, dapat dilihat pada gambar 4.28.

4.5.4. Hasil Analisa Kuantitatif Pengaruh Pengembangan Real Estate Skala Kecil dengan Pengendalian *Urban Sprawl* di Kecamatan Menganti

Untuk mengetahui pengaruh pengembangan real estate skala kecil dalam pengendalian fenomena *urban sprawl*, digunakan metode regresi linier berganda, dimana pengembangan real estate skala kecil dan *urban sprawl* sebagai variabel independen dan pengendalian sebagai variabel dependen. Proses uji untuk melakukan perhitungan analisis regresi linier berganda dapat dilihat pada halaman lampiran.

Berdasarkan hasil perhitungan analisis regresi linier berganda dengan menggunakan SPSS 20 di peroleh koefisien regresi sebagai berikut :

Tabel 4.13. Koefisien Regresi

Coefficients ^a						
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	99.464	17.177		5.791	.000
	X1	-.631	.191	-.625	-3.299	.005
	X2	-.258	.206	-.237	-1.251	.230

Dependent Variable: Y

Sumber : Hasil pengolahan data dengan SPSS 20.0

Dari tabel menunjukkan bahwa persamaan regresi ganda yang diperoleh dari hasil analisis yaitu $Y = 99,464 + -0,631 X_1 + -0,258 X_2$, dengan Y adalah variabel pengendalian *urban sprawl*, X_1 adalah variabel Real Estate Skala Kecil, dan X_2 adalah variabel *urban sprawl*. Persamaan regresi tersebut menunjukkan bahwa harga $\alpha_1 = 0,631$ bertanda negatif $\alpha_2 = 0,206$ bertanda negative. Dengan demikian terdapat hubungan yang negatif antara variabel real estate skala kecil dengan variabel pengendalian *urban sprawl*, yaitu *urban sprawl* dapat dikendalikan oleh real estate skala kecil. Serta terdapat hubungan yang negatif antara variabel *urban sprawl* dengan variabel pengendalian *urban sprawl*. Dapat dikatakan bahwa pengendalian dampak *urban sprawl* dapat dikendalikan oleh sub variabel yang terdapat dalam variabel pengendalian *urban sprawl*.

a. Analisis Korelasi dan Analisis Determinasi secara Berganda atau bersama-sama (X_1, X_2).

Tabel 4.14 Kriteria Penelitian korelasi

Interval Koefisien	Tingkat Hubungan
0.00 – 0.199	Sangat Rendah
0.20 – 0.399	Rendah
0.40 – 0.599	Sedang
0.60 – 0.799	Kuat
0.80 – 1.000	Sangat kuat

Dalam penelitian ini analisis korelasi digunakan untuk mengetahui seberapa kuat atau lemah hubungan, dan mengetahui besar retribusi :

Koefisien determinasi berganda (R^2) digunakan untuk mengetahui sumbangan pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen. Untuk mengetahui besarnya koefisien determinasi (R^2) masing-masing prediktor yang digunakan

b. Analisis Korelasi dan Determinasi X_1 , X_2 secara bersama-sama terhadap Y

Hasil Analisis Korelasi Berganda

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.681 ^a	.464	.393	3.390	1.141

a. Predictors: (Constant), X_2 , X_1

b. Dependent Variable: Y

Sumber : Hasil pengolahan data dengan SPSS 20.0

Berdasarkan hasil output SPSS 20 tabel di atas nilai R sebesar 0,681 artinya variabel X_1 , X_2 mempunyai hubungan yang kuat dengan Y. Sedangkan nilai koefisien determinasi R^2 (R Square) sebesar 0,464 atau 46% . Dengan kata lain pengaruh X_1 , X_2 secara bersama-sama terhadap Y adalah sebesar 46% sedangkan sisanya 53% ditentukan oleh faktor-faktor lainnya, diluar X_1 , X_2 terhadap Y. sehingga dari hasil perhitungan menunjukkan bahwa variabel real estate skala kecil dengan pengendalian *Urban Sprawl* memiliki pengaruh yang kuat terhadap variabel dampak *Urban Sprawl*.

4.5.5. Analisa Tingkat Pengembangan Real Estate Skala Kecil dalam Pengendalian *Urban Sprawl*

Setelah mendapatkan aspek pengembangan real estate skala kecil dalam pengendalian *urban sprawl*, tahap selanjutnya adalah mengukur tingkat kepentingan variabel aspek real estate skala kecil yang terdiri dari 18 indikator yang diukur berdasarkan jawaban dari responden, yaitu pengembang real estate skala kecil. Penilaian ini digunakan untuk mengetahui tingkat kepentingan penerapan aspek real estate skala kecil dalam penelitian.

Tabel 4.15 Nilai Rata-Rata Indikator Variabel Aspek Real Estate Skala Kecil

No.	Indikator	Mean	Kategori
1.	Real Estate 1: Jarak lokasi real estate skala kecil ke jalan raya	4,39	Sangat tinggi
2.	Real estate 2: Moda transportasi yang tersedia	3,67	Tinggi
3.	Real estate 3:	3,83	Tinggi

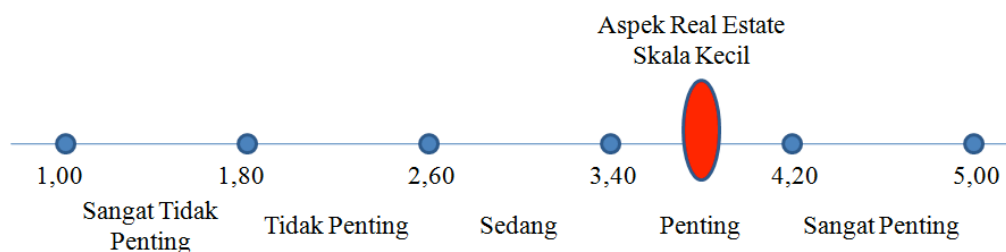
	Fasilitas pendidikan yang berada di sekitar lokasi real estate skala kecil		
4.	Real estate 4: Fasilitas kesehatan yang tersedia di sekitar lokasi real estate skala kecil	3,67	Tinggi
5.	Real estate 5: Area komersial di sekitar lokasi real estate skala kecil	3,62	Tinggi
6.	Real estate 6: Area perdagangan, industri, dan jasa	3,67	Tinggi
7.	Real estate 7: Kondisi jalan	4,44	Sangat tinggi
8.	Real Estate 8: Ketersediaan air bersih	4,39	Sangat tinggi
9.	Real Estate 9: Air limbah	3,61	Tinggi
10.	Real Estate 10: Pembuangan sampah	3,83	Tinggi
11.	Real Estate 11: Jaringan listrik	4,33	Sangat tinggi
12.	Real Estate 12: Pertambahan jumlah penduduk	4,67	Sangat tinggi
13.	Real Estate 13: Kerjasama antara pengembang dengan pemerintah	3,11	Sedang
14.	Real Estate 14: Konsekuensi akan kewajiban sebagai pengembang	3,33	Sedang
15.	Real Estate 15: Peraturan daerah	3,44	Tinggi
16.	Real Estate 16: Peraturan tata guna lahan	2,89	Sedang
17.	Real Estate 17: Status kepemilikan lahan	4,33	Sangat tinggi
18.	Real Estate 18: Harga lahan	4,55	Sangat tinggi
Rata-Rata Jumlah Skor/Pertanyaan		3,87	

Sumber : Hasil Pengolahan Data Menggunakan SPSS

Pada tabel 4.15 terlihat bahwa jawaban dari responden pada tujuh indikator berada pada kategori yang “sangat tinggi”, delapan indikator berada pada kategori yang “tinggi”, dan dua indikator berada pada katogori yang “sedang”. Pada indikator “Real Estate 1” yaitu jarak lokasi real estate skala kecil ke jalan raya menunjukkan nilai *mean* sebesar 4,39 yang tergolong dalam kategori “sangat

tinggi". Indikator "Real Estate 2" yaitu moda transportasi yang tersedia menunjukkan nilai *mean* sebesar 3,67 yang tergolong dalam kategori "tinggi". Indikator "Real Estate 3" yaitu ketersediaan fasilitas pendidikan di sekitar lokasi real estate skala kecil menunjukkan nilai *mean* sebesar 3,83 yang tergolong dalam kategori "tinggi". Indikator "Real Estate 4" yaitu ketersediaan fasilitas kesehatan di sekitar lokasi real estate skala kecil menunjukkan nilai *mean* sebesar 3,67 yang tergolong dalam kategori "tinggi". Indikator "Real Estate 5" yaitu ketersediaan area komersial di sekitar lokasi real estate skala kecil menunjukkan nilai *mean* sebesar 3,62 yang tergolong dalam kategori "tinggi". Indikator "Real Estate 6" yaitu ketersediaan area perdagangan, industri, dan jasa di sekitar lokasi real estate skala kecil menunjukkan nilai *mean* sebesar 3,67 yang tergolong dalam kategori "tinggi". Indikator "Real Estate 7" yaitu kondisi jalan menunjukkan nilai *mean* sebesar 4,44 yang tergolong dalam kategori "sangat tinggi". Indikator "Real Estate 8" yaitu Ketersediaan air bersih menunjukkan nilai *mean* sebesar 4,39 yang tergolong dalam kategori "sangat tinggi". Indikator "Real Estate 9" yaitu air limbah menunjukkan nilai *mean* sebesar 3,61 yang tergolong dalam kategori "tinggi". Indikator "Real Estate 10" yaitu sistem pembuangan sampah di sekitar lokasi real estate skala kecil, seperti tempat pembuangan akhir sampah menunjukkan nilai *mean* sebesar 3,83 yang tergolong dalam kategori "tinggi". Indikator "Real Estate 11" yaitu jaringan listrik menunjukkan nilai *mean* sebesar 4,33 yang tergolong dalam kategori "sangat tinggi". Indikator "Real Estate 12" yaitu penambahan jumlah penduduk menunjukkan nilai *mean* sebesar 4,67 yang tergolong dalam kategori "sangat tinggi". Indikator "Real Estate 13" yaitu kerjasama antara pengembang dengan pemerintah menunjukkan nilai *mean* sebesar 3,11 yang tergolong dalam kategori "sedang". Indikator "Real Estate 14" yaitu konsekuensi akan kewajiban sebagai pengembang menunjukkan nilai *mean* sebesar 3,33 yang tergolong dalam kategori "sedang". Indikator "Real Estate 15" yaitu peraturan daerah menunjukkan nilai *mean* sebesar 3,44 yang tergolong dalam kategori "tinggi". Indikator "Real Estate 16" yaitu peraturan tata guna lahan menunjukkan nilai *mean* sebesar 2,89 yang tergolong dalam kategori "sedang". Indikator "Real Estate 17" yaitu status kepemilikan lahan menunjukkan nilai *mean* sebesar 4,33 yang tergolong dalam kategori "sangat tinggi". Indikator

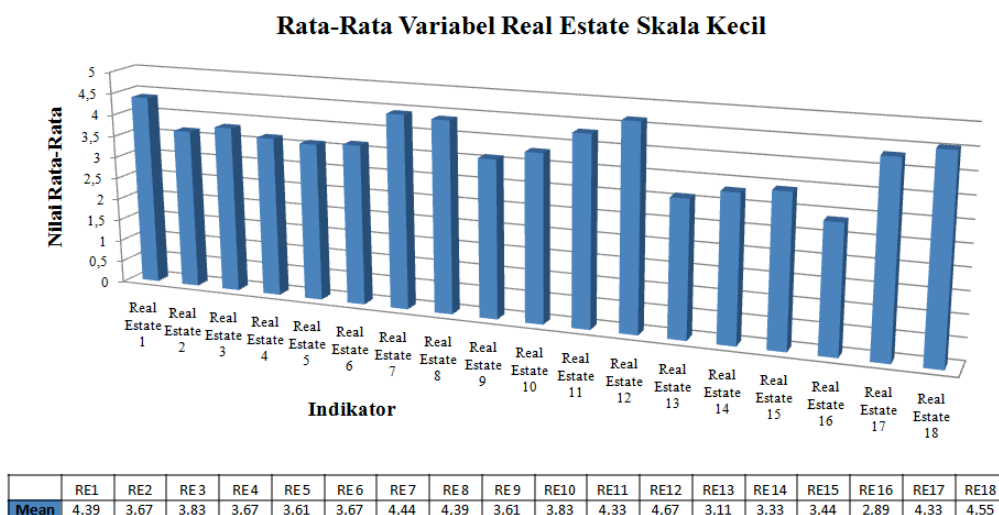
“Real Estate 18” yaitu harga lahan menunjukkan nilai *mean* sebesar 4,55 yang tergolong dalam kategori ”sangat tinggi”.



Gambar 4.22. Kategori Interval Aspek Real Estate Skala Kecil

Sumber : Hasil Pengolahan Data, 2014

Berdasarkan gambar 4.22, nilai rata-rata jawaban responden dari variabel aspek real estate skala kecil yang terdiri dari 18 indikator tersebut berada pada angka 3,87 yang termasuk dalam kategori “penting”.



Gambar 4.23. Rata-Rata Variabel Pengembangan Real Estate Skala Kecil

Sumber : Hasil Pengolahan Data, 2014

Gambar 4.23 menunjukkan rata-rata jawaban responden terhadap variabel pengembangan real estate skala kecil. Berdasarkan gambar 4.17, terlihat bahwa

nilai rata-rata tertinggi dari variabel real estate skala kecil terdapat pada indikator “real estate 12”, yaitu pertambahan jumlah penduduk, dengan nilai *mean* 4,67. Dalam hal ini pertambahan jumlah penduduk di Kecamatan Menganti, mengakibatkan pertambahan kebutuhan akan tempat tinggal, sehingga pengembangan real estate skala kecil terus terjadi untuk mencukupi kebutuhan tersebut. Sedangkan untuk nilai *mean* terendah yang merupakan indikator dalam tingkat “sedang” terdapat pada indikator “real estate 13”, yaitu kerjasama antara pengembang dengan pemerintah. Hal ini terjadi karena kurang koordinasi antar pengembang real estate skala kecil dengan pemerintah, sehingga hubungan baik kurang terbangun.

4.5.6. Analisa Tingkat Pengaruh *Urban Sprawl* bagi Pengembang dalam Pengembangan Real Estate Skala Kecil

Setelah mengukur tingkat kepentingan variabel aspek real estate, tahap selanjutnya adalah mengukur tingkat kepentingan variabel aspek *urban sprawl* yang terdiri dari 16 indikator yang diukur berdasarkan jawaban dari responden, yaitu pengembang real estate skala kecil. Penilaian ini digunakan untuk mengetahui tingkat kepentingan penerapan aspek *urban sprawl* dalam penelitian.

Tabel 4.16. Nilai Rata-Rata Indikator Variabel Aspek *Urban Sprawl*

No.	Indikator	Mean	Kategori
1.	<i>Urban Sprawl</i> 1: Kemacetan	3,78	Tinggi
2.	<i>Urban Sprawl</i> 2: Kondisi jalan	3,94	Tinggi
3.	<i>Urban Sprawl</i> 3: Penggunaan transportasi pribadi	3,55	Tinggi
4.	<i>Urban Sprawl</i> 4: Polusi udara	2,78	Sedang
5.	<i>Urban Sprawl</i> 5: Jarak ke kantor/pusat pemerintahan	2,72	Sedang
6.	<i>Urban Sprawl</i> 6: Jumlah kebutuhan fasum	4,61	Sangat tinggi
7.	<i>Urban Sprawl</i> 7: Kesenjangan sosial	2,72	Sedang
8.	<i>Urban Sprawl</i> 8:	3,67	Tinggi

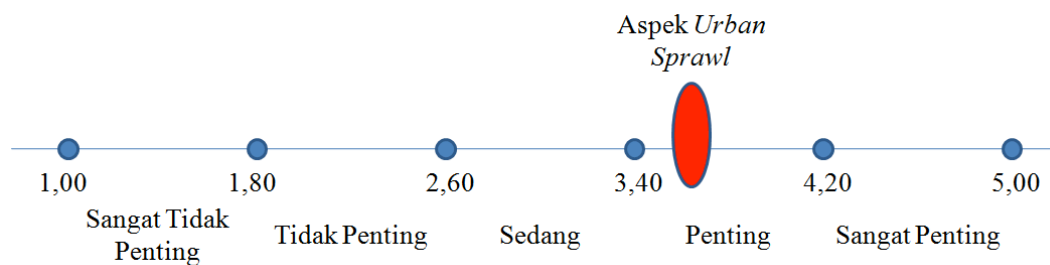
	Tingkat keamanan		
9.	<i>Urban Sprawl</i> 9: Perubahan kegiatan perekonomian ke arah non pertanian	2,72	Sedang
10.	<i>Urban Sprawl</i> 10: Bekerja di luar wilayah	2,78	Sedang
11.	<i>Urban Sprawl</i> 11: Biaya pajak meningkat	4,05	Tinggi
12.	<i>Urban Sprawl</i> 12: Tumbuh industri baru	3,05	Sedang
13.	<i>Urban Sprawl</i> 13: Harga rumah	4,72	Sangat Tinggi
14.	<i>Urban Sprawl</i> 14: Peningkatan kepadatan penduduk	4	Tinggi
15.	<i>Urban Sprawl</i> 15: Status kepemilikan lahan	4,16	Tinggi
16.	<i>Urban Sprawl</i> 16: Alih guna lahan	3,11	Sedang
Rata-Rata Jumlah Skor/Pertanyaan		3,52	

Sumber : Hasil Pengolahan Data Menggunakan SPSS 20.0

Pada tabel 4.16 terlihat bahwa jawaban dari responden pada dua indikator berada pada kategori yang “sangat tinggi”, tujuh indikator berada pada kategori yang “tinggi”, dan tujuh indikator berada pada katogori yang “sedang”. Pada indikator “*Urban Sprawl* 1” yaitu kemacetan menunjukkan nilai *mean* sebesar 3,78 yang tergolong dalam kategori “tinggi”. Indikator “*Urban Sprawl* 2” yaitu kondisi jalan menunjukkan nilai *mean* sebesar 3,94 yang tergolong dalam kategori ”tinggi”. Indikator “*Urban Sprawl* 3” yaitu penggunaan transportasi pribadi menunjukkan nilai *mean* sebesar 3,55 yang tergolong dalam kategori ”tinggi”. Indikator “*Urban Sprawl* 4” yaitu polusi udara menunjukkan nilai *mean* sebesar 2,78 yang tergolong dalam kategori ”sedang”. Indikator “*Urban Sprawl* 5” yaitu jarak ke kantor/pusat pemerintahan menunjukkan nilai *mean* sebesar 2,72 yang tergolong dalam kategori ”sedang”. Indikator “*Urban Sprawl* 6” yaitu jumlah kebutuhan fasum menunjukkan nilai *mean* sebesar 4,61 yang tergolong dalam kategori ”sangat tinggi”. Indikator “*Urban Sprawl* 7” yaitu kesenjangan sosial menunjukkan nilai *mean* sebesar 2,72 yang tergolong dalam kategori ”sedang”. Indikator “*Urban Sprawl* 8” yaitu tingkat keamanan menunjukkan nilai

mean sebesar 3,67 yang tergolong dalam kategori ”tinggi”. Indikator “*Urban Sprawl 9*” yaitu perubahan kegiatan perekonomian ke arah non pertanian menunjukkan nilai *mean* sebesar 2,72 yang tergolong dalam kategori ”sedang”.

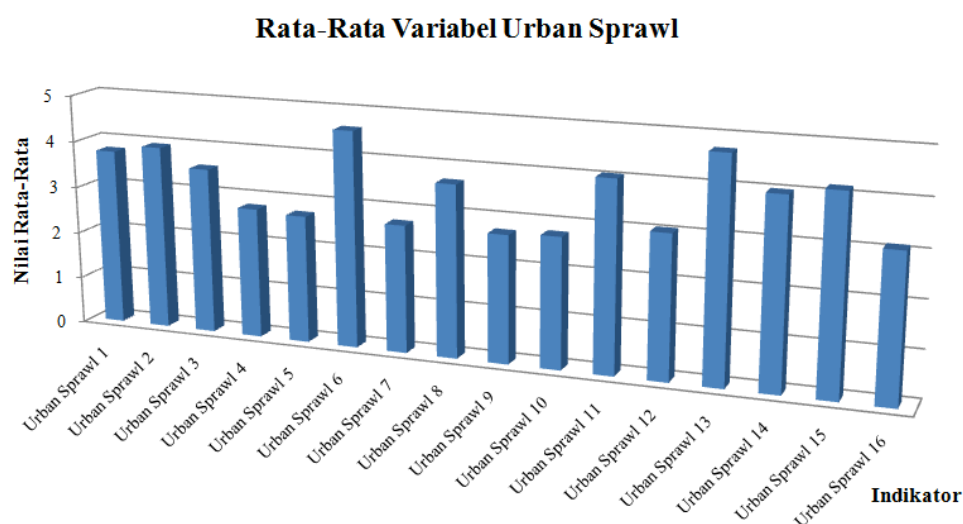
Indikator “*Urban Sprawl 10*” yaitu bekerja di luar wilayah menunjukkan nilai *mean* sebesar 2,78 yang tergolong dalam kategori ”sedang”. Indikator “*Urban Sprawl 11*” yaitu biaya pajak meningkat menunjukkan nilai *mean* sebesar 4,05 yang tergolong dalam kategori ”tinggi”. Indikator “*Urban Sprawl 12*” yaitu tumbuh industri baru menunjukkan nilai *mean* sebesar 3,05 yang tergolong dalam kategori ”sedang”. Indikator “*Urban Sprawl 13*” yaitu harga rumah menunjukkan nilai *mean* sebesar 4,72 yang tergolong dalam kategori ”sangat tinggi”. Indikator “*Urban Sprawl 14*” yaitu peningkatan kepadatan penduduk menunjukkan nilai *mean* sebesar 4 yang tergolong dalam kategori ”tinggi”. Indikator “*Urban Sprawl 15*” yaitu status kepemilikan lahan menunjukkan nilai *mean* sebesar 4,16 yang tergolong dalam kategori ”tinggi”. Indikator “*Urban Sprawl 16*” yaitu alih guna lahan menunjukkan nilai *mean* sebesar 3,11 yang tergolong dalam kategori ”sedang”.



Gambar 4.24. Kategori Interval Aspek *Urban Sprawl*

Sumber : Hasil Pengolahan Data, 2014

Berdasarkan gambar 4.24, nilai rata-rata jawaban responden dari variabel aspek *urban sprawl* yang terdiri dari 16 indikator tersebut berada pada angka 3,52 yang termasuk dalam kategori “penting”.



Gambar 4.25. Kategori Interval Aspek *Urban Sprawl*
Sumber : Hasil Pengolahan Data, 2014

Gambar 4.25 menunjukkan rata-rata jawaban responden terhadap variabel *urban sprawl*. Berdasarkan gambar 4.19, terlihat bahwa nilai rata-rata tertinggi dari variabel *urban sprawl* terdapat pada indikator “*urban sprawl 13*”, yaitu harga rumah, dengan nilai *mean* 4,72. Dalam hal ini terjadinya *Urban Sprawl* mempengaruhi kondisi harga penjualan rumah. Semakin ingginya *Urban Sprawl* mengakibatkan semakin berkembangnya kepadatan penduduk. Hal tersebut mengakibatkan semakin besarnya kebutuhan tempat tinggal sehingga berpengaruh pada tinggi – rendahnya harga penjualan. Sedangkan untuk nilai *mean* terendah yang merupakan indikator dalam tingkat “sedang” terdapat pada tiga indikator, yaitu indikator “*urban sprawl 5*”, yaitu jarak ke kantor/pusat pemerintahan, “*urban sprawl 7*”, yaitu kesenjangan sosial, dan “*urban sprawl 9*”, yaitu perubahan kegiatan perekonomian ke arah non pertanian.

4.5.7. Analisa Tingkat Pengendalian *Urban Sprawl* bagi Pengembang Real Estate Skala Kecil

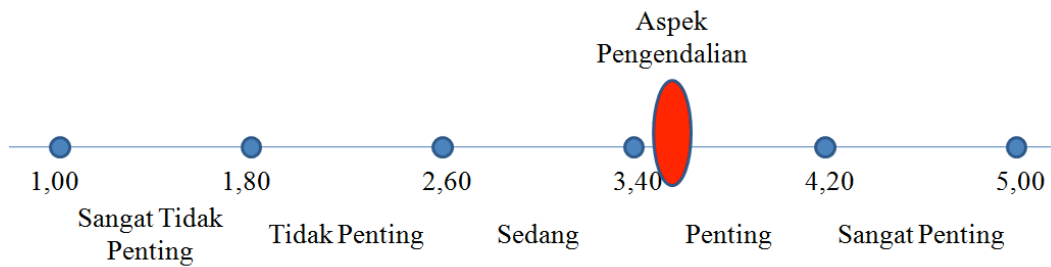
Tabel 4.17 Nilai Rata-Rata Indikator Variabel Pengendalian

No.	Indikator	Mean	Kategori
1.	Pengendalian 1: Peraturan zonasi	4,11	Sangat Tinggi
2.	Pengendalian 2: Perizinan	4,44	Sangat Tinggi
3.	Pengendalian 3: Insentif dan disinsentif	3,44	Tinggi
4.	Pengendalian 4: Penaan sanksi	3,89	Tinggi
5.	Pengendalian 5: Penertiban	3,16	Sedang
6.	Pengendalian 6: Penataan	3,16	Sedang
7.	Pengendalian 7: Persyaratan ketersediaan fasilitas umum yang memadai	4,89	Sangat Tinggi
8.	Pengendalian 8: Program pertumbuhan bertahap (peraturan lokasi atau waktu yang tepat bagi pembangunan)	2,55	Sedang
9.	Pengendalian 9: Batas wilayah pertumbuhan perkotaan (batas perluasan kota yang tidak terkendali)	2,33	Rendah
10.	Pengendalian 10: Program tingkat pertumbuhan (batasan tingkat pembangunan dalam satu tahun)	2,27	Rendah
11.	Pengendalian 11: Eksaksi (pengembang wajib membayar peningkatan prasarana yang diperlukan oleh pembangunan fisik baru)	4,05	Tinggi
12.	Pengendalian 12: Kapasitas atau daya dukung (batas area yang dapat ditempati penduduk)	2,55	Rendah
Rata-Rata Jumlah Skor/Pertanyaan		3,41	

Sumber : Hasil Pengolahan Data Menggunakan SPSS 20.0

Pada tabel 4.17. terlihat bahwa jawaban dari responden pada tiga indikator berada pada kategori yang “sangat tinggi”, tiga indikator berada pada kategori yang “tinggi”, tiga indikator berada pada katogori yang “sedang”, dan tiga indikator berada pada kategori “rendah”. Pada indikator “Pengendalian 1” yaitu

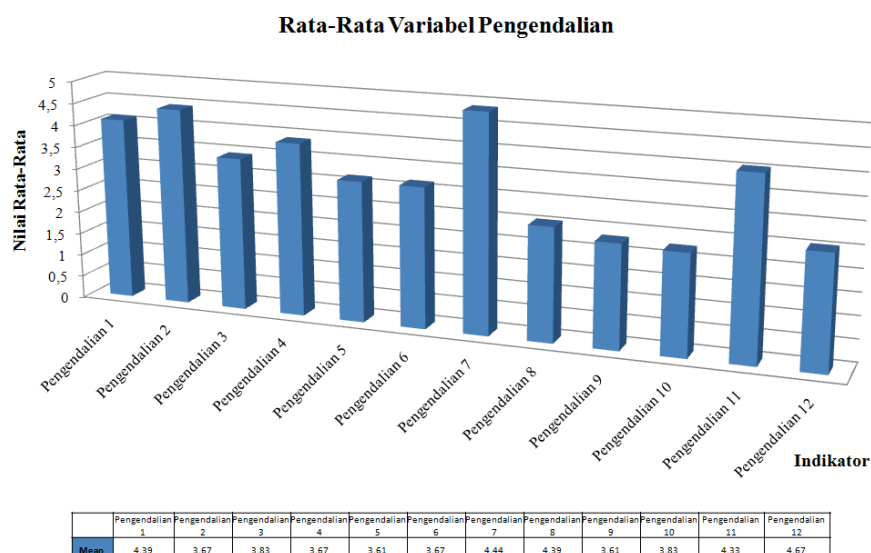
peraturan zonasi menunjukkan nilai *mean* sebesar 4,11 yang tergolong dalam kategori “sangat tinggi”. Indikator “Pengendalian 2” yaitu perizinan menunjukkan nilai *mean* sebesar 4,44 yang tergolong dalam kategori “sangat tinggi”. Indikator “Pengendalian 3” yaitu insentif dan disinsentif menunjukkan nilai *mean* sebesar 3,44 yang tergolong dalam kategori “tinggi”. Indikator “Pengendalian 4” yaitu pengenaan sanksi menunjukkan nilai *mean* sebesar 3,89 yang tergolong dalam kategori “tinggi”. Indikator “Pengendalian 5” yaitu penertiban menunjukkan nilai *mean* sebesar 3,16 yang tergolong dalam kategori “sedang”. Indikator “Pengendalian 6” yaitu penataan menunjukkan nilai *mean* sebesar 3,16 yang tergolong dalam kategori “sedang”. Indikator “Pengendalian 7” yaitu persayaraan ketersediaan fasilitas umum yang memadai menunjukkan nilai *mean* sebesar 4,89 yang tergolong dalam kategori “sangat tinggi”. Indikator “Pengendalian 8” yaitu Program pertumbuhan bertahap (peraturan lokasi atau waktu yang tepat bagi pembangunan) menunjukkan nilai *mean* sebesar 2,55 yang tergolong dalam kategori “sedang”. Indikator “Pengendalian 9” yaitu Batas wilayah pertumbuhan perkotaan (batas perluasan kota yang tidak terkendali) menunjukkan nilai *mean* sebesar 2,33 yang tergolong dalam kategori “rendah”. Indikator “Pengendalian 10” yaitu Program tingkat pertumbuhan (batasan tingkat pembangunan dalam satu tahun) menunjukkan nilai *mean* sebesar 2,27 yang tergolong dalam kategori “rendah”. Indikator “Pengendalian 11” yaitu eksaksi (pengembang wajib membayar peningkatan prasarana yang diperlukan oleh pembangunan fisik baru) menunjukkan nilai *mean* sebesar 4,05 yang tergolong dalam kategori “tinggi”. Indikator “Pengendalian 12” yaitu Kapasitas atau daya dukung (batas area yang dapat ditempati penduduk) menunjukkan nilai *mean* sebesar 2,55 yang tergolong dalam kategori “rendah”.



Gambar 4.26. Kategori Interval Aspek Pengendalian

Sumber : Hasil Pengolahan Data, 2014

Berdasarkan gambar 4.26, nilai rata-rata jawaban responden dari variabel aspek pengendalian yang terdiri dari 12 indikator tersebut berada pada angka 3,41 yang termasuk dalam kategori “penting”.



Gambar 4.27. Kategori Interval Aspek Pengendalian

Sumber : Hasil Pengolahan Data, 2014

Gambar 4.27 menunjukkan rata-rata jawaban responden terhadap variabel pengendalian. Berdasarkan gambar 4.27, terlihat bahwa nilai rata-rata tertinggi dari variabel pengendalian terdapat pada indikator “pengendalian 7”, yaitu ketersediaan fasilitas umum yang memadai, dengan nilai *mean* 4,89. Dalam hal ini ketersediaan fasilitas umum yang memadai sangat mempengaruhi pengendalian *urban sprawl*. Sedangkan untuk nilai *mean* terendah yang merupakan indikator dalam tingkat “rendah” terdapat pada tiga indikator, yaitu indikator

“pengendalian 5”, yaitu penertiban,”pengendalian 7”, yaitu penataan, dan “pengendalian 9”, yaitu program pertumbuhan bertahap (peraturan lokasi atau waktu yang tepat bagi pembangunan).

4.6. Bentuk Pengendalian *Urban Sprawl* di Kecamatan Menganti

Pengendalian tingkat *urban sprawl* menjadi peran penting dalam perencanaan kota, mengingat fenomena *urban sprawl* di kawasan perkotaan telah mengakibatkan tingginya mobilisasi penduduk dengan jarak yang jauh dari kawasan *sub-urban* menuju ke pusat kegiatan penduduk yang seringkali terdapat pada kawasan pusat kota. Tingginya tingkat mobilisasi tersebut dapat menyebabkan semakin besarnya penggunaan energi, peningkatan jumlah emisi polutan, dan berbagai permasalahan lainnya yang dihasilkan oleh kendaraan bermotor sebagai alat transportasi.

Penyediaan dan pembangunan real estate skala kecil diharapkan mampu menjadi salah satu dampak positif yang dapat mengendalikan fenomena *Urban Sprawl* yang terjadi akibat perkembangan kota Surabaya. Real estate skala kecil tersebut diharapkan dapat mengendalikan dari dampak yang terjadi yang ditunjukkan oleh kriteria – kriteria *Urban Sprawl* yang diutarakan oleh Burchell (1998), yaitu :

1. Kepadatan Perumahan yang Rendah

Dari beberapa sampel perumahan yang ditunjukkan pada tabel 4.22 menunjukkan bahwa tingginya pembangunan real estate yang tumbuh di kecamatan Menganti. Pembangunan real estate didominasi oleh real estate skala kecil (yang berkepadatan penduduk rendah). Namun juga dapat dilihat bahwa semakin berkembangnya pembangunan real estate yang semakin padat bangunan, seperti pembangunan perumahan pada tahap berikutnya. Hal tersebut menunjukkan bahwa perpindahan masyarakat akibat fenomena urban sprawl semakin dapat terkontrol dengan adanya pembangunan real estate skala kecil.

2. Munculnya Pembangunan Kawasan Terbangun Baru Secara Tidak Terbatas

Semakin tingginya pembangunan perumahan terutama real estate skala kecil yang tidak terkontrol tingkat pertumbuhannya. dari sampel real estate yang

terdapat pada tabel 4.22 menunjukkan bahwa pembangunan perumahan tergolong cukup cepat pertumbuhannya. pembangunan 8 sampel perumahan selama 5 tahun, yaitu antara tahun 2008– 2013 yang ter. Tingginya pembangunan kawasan real estate diimbangi dengan kepadatan penduduk yang tinggi sehingga pembangunan real estate skala kecil dapat memberikan dampak dari pengendalian fenomena *Urban Sprawl* di kecamatan Menganti.

3. Segresi Guna Lahan

Adanya perubahan tata guna lahan, baik yang direncanakan maupun tidak direncanakan. Namun pemerintah setempat banyak merubah tata guna lahan yang awalnya dari lahan untuk industri hingga sebagian besar dimanfaatkan sebagai perumahan. Hal tersebut dilakukan oleh pemerintah untuk mengendalikan perpindahan penduduk agar lebih terkontrol sebagai tempat tinggal.

4. Pembangunan yang *Leap Frog*

Pembangunan real estate skala kecil terjadi dengan kurun waktu yang singkat dengan pola yang tidak teratur dan dengan jarak antar perumahan yang cukup jauh dan tidak berpola (*Leap Frog Development*). Namun letak perumahan yang tidak berpola tersebut sudah diantisipasi oleh pemerintah dengan perubahan struktur tata ruang kota, dimana letak perumahan sebagian besar masih sesuai dengan rencana tata ruang kota. Selain itu letak perumahan sebagian besar terletak pada jalan raya arteri yang saling terhubung. Sehingga memudahkan akses antar perumahan.

5. Kurangnya Perencanaan dalam Pengembangan Lahan

Kurangnya adanya perencanaan dalam pembangunan lahan dapat terlihat dari lokasi pembangunan yang tidak terkontrol yang baik oleh pemerintah setempat, meskipun pada perencanaan awal sudah dikontrol oleh rencana tata guna lahan. Selain itu dalam pembanguna masing – masing real estate juga kurang terdapat perencanaan yang baik dalam pengembangan kedepannya. Hal tersebut ditunjukkan dengan adanya perbedaan antara peta rencana suatu real estate dengan kenyataan setelah terbangun. Hal tersebut dilakukan dengan melihat kenyataan yang terjadi pada permintaan pasar yang terjadi akibat pertumbuhan penduduk oleh fenomena *Urban Sprawl*. Pengembangan

perumahan dilakukan untuk dapat memenuhi permintaan pertambahan jumlah rumah.

6. Dominasi dalam Kepemilikan Kendaraan Bermotor

Tempat tinggal yang jauh dari tempat kerja mengakibatkan kebutuhan akan kendaraan bermotor yang tinggi pada penduduk kecamatan Menganti. Hal tersebut disebabkan karena sebagian besar penduduk Menganti memiliki pekerjaan di luar Gresik yaitu kota Surabaya ataupun Sidoarjo. Tingginya kebutuhan kendaraan bermotor juga dapat dilihat dari padatnya jumlah kendaraan pada sepanjang jalan raya arteri yang terjadi pada pagi dan sore hari yang merupakan jam berangkat dan jam pulang kerja.

7. Pemerintah Lokal dalam Mengelola Tata Guna Lahan

Pemerintah melakukan perubahan rencana tata guna lahan dari sebagian besar kawasan industri menjadi sebagian besar kawasan yang diperuntukkan sebagai permukiman. Hal tersebut dilakukan untuk mengantisipasi pertumbuhan permukiman akibat fenomena *Urban Sprawl*.

8. Pembangunan Komersial di Sepanjang Jalan Utama

Dampak dari pengembangan real estate skala kecil salah satunya adalah terciptakan fasilitas – fasilitas komersial yang berada di dalam real estate (ruko, pusat perbelanjaan). Sebagian besar fasilitas komersial diletakkan di luar perumahan atau yang dapat terlihat dari jalan untuk dapat menarik pengunjung. Namun hal tersebut dapat dikendalikan karena merupakan milik dan tanggung jawab dari masing – masing real estate.

9. Pembatasan Penyediaan Perumahan Golongan Menengah ke Bawah

Fenomena *urban sprawl* mengakibatkan semakin berkembangnya kawasan permukiman, salah satunya adalah dengan berkembangnya real estate. Sehingga hal tersebut sedikit banyak menghilangkan tanah kosong dengan harga yang murah bagi golongan menengah ke bawah. Namun hal tersebut diantisipasi oleh berkembangnya real state skala kecil dengan harga yang lebih terjangkau. Sehingga diharapkan dapat dimiliki oleh golongan manapun.

Halaman ini Sengaja dikosongkan

BAB V

KESIMPULAN

5.1. Kesimpulan

Dampak *urban sprawl* yang terjadi di Kecamatan Menganti terjadi di beberapa sektor, yaitu: perkembangan perumahan yang tidak terkendali, pertumbuhan kawasan industri dan komersial yang berkembang di sepanjang jaringan jalan, kemacetan yang diakibatkan oleh peningkatan intensitas kendaraan bermotor, perubahan tata guna lahan, pertumbuhan penduduk yang signifikan mengakibatkan perencanaan kota maupun perumahan yang tidak terencana dengan matang, kondisi infrastruktur dan fasilitas yang kurang memadai.

Perkembangan real estate skala kecil akibat fenomena *urban sprawl* berdampak pada perubahan tata guna lahan di Kecamatan Menganti. Karakteristik pembangunan real estate skala kecil di Menganti cenderung membentuk kantung di dalam lahan sehingga menyebabkan lahan yang berada di sekitarnya menjadi kosong dan tidak terbangun dengan rentang jarak yang jauh (*leap frog development*). Perubahan fungsi lahan yang terjadi akibat fenomena *urban sprawl* di Menganti dipengaruhi oleh meningkatnya kepadatan penduduk, yang juga menambah kebutuhan di sektor lainnya seperti fasilitas umum dan infrastruktur.

Perkembangan real estate skala kecil merupakan salah satu bentuk pengendalian dampak yang diakibatkan oleh fenomena *urban sprawl* yang terjadi di Kecamatan Menganti. Peran pengembangan real estate skala kecil memiliki pengaruh yang kuat apabila diterapkan sebagai pengendalian *urban sprawl*. Bentuk pengendalian *Urban Sprawl* terjadi pada beberapa aspek, yaitu : pengendalian pertumbuhan penduduk, pengembangan jaringan infrastruktur, perencanaan tata ruang kota, kondisi sosial penduduk sekitar, penambahan sarana dan prasarana. Pertumbuhan real estate skala kecil diimbangi oleh semakin tingginya perkembangan kepadatan penduduk. Semakin bertambah jumlah rumah yang disediakan oleh pengembang real estate skala kecil, diharapkan dapat menampung pertambahan jumlah penduduk yang pesat. Pembangunan jaringan infrastruktur yang juga dilakukan dengan bekerjasama dengan pemerintah daerah

berupa perbaikan jalan, penyaluran air PDAM, dan masuknya jaringan listrik yang dilakukan oleh real estate skala kecil bermanfaat bagi lingkungan sekitar. Perubahan dan penambahan jalur alternatif yang menghubungkan antar permukiman, jalur alternatif menuju pusat kota diharapkan dapat untuk meredam tingkat kemacetan.

Pemerintah setempat berperan serta dalam pengendalian *urban sprawl* yang terlihat pada peraturan tata ruang wilayah yang dibuat oleh pemerintah. Pada rencana tata ruang wilayah Kecamatan Menganti, sebagian besar wilayah diperuntukkan sebagai wilayah perumahan dan permukiman. Hal tersebut bertujuan agar kebutuhan akan tempat tinggal yang terjadi seiring dengan pertambahan kepadatan penduduk dapat terpenuhi dan terkonsentrasi di Kecamatan Menganti, sehingga penyediaan sarana dan prasarana dapat terkoordinasi dengan baik. Pembatasan pola penyebaran permukiman meluas di jalur arteri secara terpencar. Pemerintah mengarahkan pengembangan real estate skala kecil ke wilayah Kecamatan Menganti sebagai area pengembangan kawasan Gresik Selatan. Pengembangan real estate skala kecil dapat membuka lapangan pekerjaan baru bagi masyarakat yang beralih kegiatan ekonominya dari peratanian menjadi non pertanian akibat lahan sawah yang berada di Kecamatan Menganti beralih fungsi mejadi lahan terbangun. Pertumbuhan real estate skala kecil menyebabkan berkembangnya pembangunan area komersial disekitarnya sehingga membuka peluang usaha bagi masyarakat setempat.

5.2. Saran

- Saran bagi penelitian selanjutnya adalah nantinya penelitian ini dapat dikembangkan dengan dikaitkan dengan aspek lain seperti pengaruh dampak *urban sprawl* terhadap jumlah peningkatan pembangunan real estate.

BIOGRAFI PENULIS



Aprilia Pridaningrum, lahir di Gresik pada tanggal 19 April 1990, merupakan anak kedua dari dua bersaudara dari pasangan Bambang Setyo Utomo dan Rumiyyati. Penulis bertempat tinggal di desa Morowudi kecamatan Cerme kabupaten Gresik. Menyelesaikan SD pada tahun 2002 di SD Al Islam Morowudi-Gresik, SMP pada tahun 2005 di SMPN 1 Cerme-Gresik, SMA pada tahun 2008 di SMAN 1 Menganti-Gresik, dan pendidikan S1 pada tahun 2012 di Jurusan Arsitektur Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya. Penulis aktif mengikuti seminar dan kegiatan arsitektur, sesuai dengan bidangnya. Aktif pada kegiatan kemahasiswaan baik di dalam himpunan maupun diluar himpunan.